



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

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

Điện thoại : (84-61) 3817 742

Fax : (84-61) 3817 768

Email : [d2d@d2d.com.vn](mailto:d2d@d2d.com.vn)

Website : [www.d2d.com.vn](http://www.d2d.com.vn)



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2014

# **I THÔNG TIN CHUNG**

## **II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014**

### **III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

#### **IV ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

##### **V QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2014**

###### **VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## I THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

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

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tiền thân là Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 (Doanh nghiệp Nhà nước), được thành lập theo Quyết định số 1742/QĐUBT ngày 14/10/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai, trực thuộc Sở Xây dựng Đồng Nai.

Thực hiện lộ trình cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, UBND tỉnh Đồng Nai thành lập Ban chỉ đạo đổi mới doanh nghiệp và ban hành công văn số 5220/CV-UBT ngày 20/09/2004 về việc tiến hành các công việc để thực hiện cổ phần hóa công ty. Quá trình thực hiện cổ phần hóa lấy thời điểm 31/12/2004 để xác định giá trị doanh nghiệp.

Ngày 07/07/2005, UBND tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 2487/QĐ-UBND chuyển giao Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (hiện nay là Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp) quản lý.

Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 chính thức chuyển thành Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 theo Quyết định số 2995/QĐ-UBND ngày 23/08/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 thành Công ty cổ phần với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 73,5 tỷ đồng (vốn thực góp là 52,16 tỷ đồng). Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000298 ngày 03/01/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Sau một thời gian hoạt động, với sự lớn mạnh nhanh chóng của Công ty, năng lực tài chính của Công ty được cải thiện, nguồn vốn Công ty được bổ sung và tăng vốn điều lệ từ 73,5 tỷ đồng lên 107 tỷ đồng (tháng 11/2008). Trải qua 03 năm hoạt động sản xuất kinh doanh kể từ ngày cổ phần hóa doanh nghiệp, nguồn vốn kinh doanh tăng từ 263 tỷ đồng lên 523 tỷ đồng (31/12/2008), số lượng cổ đông đã có trên 100 cổ đông và đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng. Công ty đã đăng ký và trở thành công ty đại chúng theo văn bản chấp thuận số 62/QĐ-SGDHCM ngày 24/06/2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã có thông báo số 452/TB-SGDHCM ngày 05/08/2009 về việc niêm yết và ngày giao dịch đầu tiên và Công ty D2D đã bắt đầu niêm yết cổ phiếu D2D tại HOSE vào ngày 14/08/2009 như sau:

- Loại cổ phiếu đăng ký niêm yết: Cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phần đăng ký niêm yết: 10.700.000 cổ phần.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Mã chứng khoán: D2D.

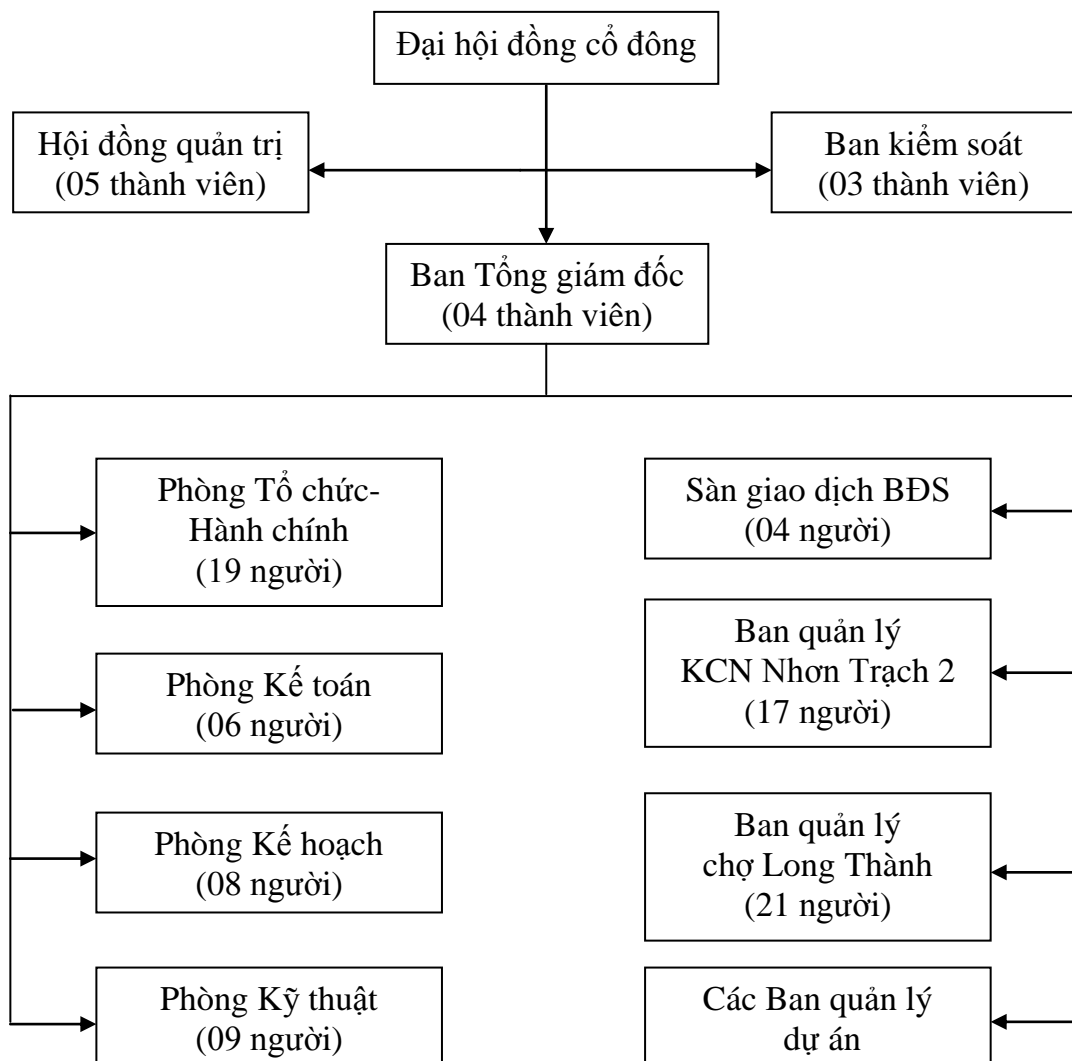
**3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

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

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

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

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



**b. Các công ty con, công ty liên kết:**

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ thực góp (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>A Công ty con</b>			
1	<b>Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai</b> • Địa chỉ: <i>Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.</i> • Lĩnh vực SXKD chính: <i>Xây dựng công trình dân dụng, công trình công ích, xây dựng nhà các loại, kinh doanh bất động sản.</i>	10.328	51
	2		
<b>B Công ty liên doanh, liên kết</b>			
1	<b>Công ty TNHH Berjaya-D2D</b> • Địa chỉ: <i>H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.</i> • Lĩnh vực SXKD chính: <i>Đầu tư xây dựng cao ốc chung cư, cao ốc văn phòng, khu thương mại dịch vụ cao cấp để bán và cho thuê.</i>	83.677	25

**5. Định hướng phát triển**

**a. Mục tiêu chủ yếu của công ty:**

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

**b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

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

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

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

**6. Các rủi ro**

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

## II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

### 1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014

#### a. Hiệu quả tài chính hợp nhất năm 2014:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013	Năm 2014		Tỷ lệ thực hiện năm 2014 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2013	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	250.719	275.000	312.487	124,64	113,63
2	Lợi nhuận trước thuế	61.745	55.000	71.099	115,15	129,27
3	Nộp Ngân sách	50.700	36.602	41.602	82,06	113,66

#### b. Hiệu quả tài chính năm 2014 của Công ty D2D:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013	Năm 2014		Tỷ lệ thực hiện năm 2014 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2013	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	171.345	165.000	207.484	121,09	125,75
2	Lợi nhuận trước thuế	59.560	55.000	65.791	110,46	119,62
3	Nộp Ngân sách	44.035	32.000	35.466	80,54	110,83

Các chỉ tiêu khác được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2014 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014 của Công ty D2D.

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

Stt	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ (%/Vốn điều lệ)	Cổ tức năm 2014 (%)
1	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	28.000	2,8	0
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	2.500	5	15
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	1,65	12
4	Công ty CP Xây dựng CT giao thông 610	2.547	3,4	15
5	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	25.232	0,3	0
<b>Cộng</b>		<b>68.278</b>		

- Cổ tức thực nhận trong năm 2014 là 3.199.897.532 đồng, bao gồm:
  - Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (cổ tức 2012- 15%): 374.917.500 đồng
  - Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai (cổ tức 2013- 13%): 1.342.575.000 đồng
  - Công ty CP Sonadezi Châu Đức (cổ tức 2013- 4%): 1.119.753.600 đồng
  - Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức 2014- 10%): 362.651.432 đồng

**2. Tổ chức và nhân sự**

- Danh sách Ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng)</b>			<b>190.642</b>	<b>1,78</b>
1	Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc	108.055	1,01

*Tóm tắt lý lịch:*

Ngày sinh: 10/08/1955

Nơi sinh: Tỉnh Hà Tĩnh

Số CMND: 270504992, do CA Đồng Nai cấp ngày 25/11/2013

Trình độ chuyên môn: Trung cấp xây dựng

Quá trình công tác:

- Từ tháng 10/1980- 04/1987: Trưởng phòng Tổ chức Công ty sửa chữa nhà cửa-Ty Xây dựng Đồng Nai.

- Từ tháng 04/1987- 03/1989: Phó Giám đốc Công ty Xây lắp Số 3- Sở Xây dựng Đồng Nai.

- Từ tháng 03/1989- 06/1995: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Công nghiệp-Sở Xây dựng Đồng Nai.

- Từ tháng 06/1995- 12/2005: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng dân dụng Công nghiệp Số 2.

- Từ tháng 01/2006- 04/2009: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.

- Từ ngày 25/04/2009- nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị Công nghiệp Số 2.

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
2	Hồ Đức Thành	Phó Tổng Giám đốc	50.008	0,47

*Tóm tắt lý lịch:*

Ngày sinh: 14/01/1964

Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An

Số CMND: 270097897, do CA Đồng Nai cấp ngày 17/05/2005

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- Từ tháng 02/1988- 1990: Nhân viên Phòng Tài chính- Sở Tài chính Đồng Nai.

- Từ năm 1990- tháng 10/1995: Nhân viên Sở Tài chính Đồng Nai.

- Từ tháng 10/1995- 10/2003: Phó phòng Nghiệp vụ 3 Cục Quản lý vốn và TSNN tại Doanh nghiệp Tỉnh Đồng Nai.

- Từ tháng 10/2003- 12/2005: Kế toán trưởng Công ty Xây dựng dân dụng Công nghiệp Số 2.

<p>- Từ tháng 01/2006- 03/2009: Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.</p> <p>- Từ tháng 04/2009- 04/2010: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.</p> <p>- Từ tháng 04/2010- 04/2011: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.</p> <p>- Từ ngày 26/04/2011- nay: Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.</p>				
<b>Stt</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số cổ phần sở hữu (CP)</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu (%)</b>
3	Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	6	0
<p><i>Tóm tắt lý lịch:</i>                  Ngày sinh: 15/03/1969                  Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An                  Số CMND: 271712410, do CA Đồng Nai cấp ngày 15/10/2001                  Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng                  Quá trình công tác:                  - Từ tháng 04/1994- 12/2005: Phó phòng Kỹ thuật Công ty XD Dân dụng Công nghiệp Số 2.                  - Từ tháng 01/2006- 04/2011: Thành viên BKS, Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.                  - Từ ngày 26/04/2011- nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.</p>				
<b>Stt</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số cổ phần sở hữu (CP)</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu (%)</b>
4	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	20.023	0,19
<p><i>Tóm tắt lý lịch:</i>                  Ngày sinh: 15/12/1974                  Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An                  Số CMND: 271788155, do CA Đồng Nai cấp ngày 12/08/2010                  Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật, Kỹ sư xây dựng                  Quá trình công tác:                  - Từ ngày 01/07/2002- 23/08/2005: Cán bộ phòng Tổng hợp Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.                  - Từ ngày 24/08/2005- 31/03/2007: Cán bộ ban Quản lý dự án Khu dân cư đường 5 Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.                  - Từ ngày 01/04/2007- 30/06/2011: Trưởng phòng Tổ chức- Hành chính Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.                  - Từ ngày 01/07/2011- 31/05/2014: Trưởng ban Quản lý KCN Nhơn Trạch 2 Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.                  - Từ ngày 01/06/2014- nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.</p>				
<b>Stt</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số cổ phần sở hữu (CP)</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu (%)</b>
5	Trương Lưu	Kế toán trưởng	12.550	0,12
<p><i>Tóm tắt lý lịch:</i>                  Ngày sinh: 22/04/1967</p>				



Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An

Số CMND: 272119612, do CA Đồng Nai cấp ngày 07/03/2007

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- Từ năm 1990- 1991: Nhân viên kế toán Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
- Từ năm 1991- 1995: Kế toán trưởng Ban xây dựng cơ bản Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
- Từ năm 1995- 1997: Kế toán tổng hợp Xí nghiệp liên doanh bia Power Đồng Nai
- Từ năm 1997- 1998: Kế toán tổng hợp Cơ sở sản xuất bia thuộc Donafoods.
- Từ năm 1998- 2005: Phó phòng Kế toán thống kê Công ty bia nước giải khát Đồng Nai.
- Từ năm 2005- 2007: Phụ trách tài chính Tổng công ty Viễn thông quân đội, Chi nhánh Đồng Nai.
- Từ tháng 03/2007- 03/2008: Nhân viên kế toán Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.
- Từ tháng 04/2008- 04/2010: Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.
- Từ tháng 04/2010- nay: Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.

- Những thay đổi trong Ban điều hành:

- Ban Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Văn Hiếu- Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2014).

- Số lượng nhân viên:

- Số nhân viên đầu năm 2014: 88 người.
- Số nhân viên cuối năm 2014: 88 người.

*Trong đó:*

- \* Trình độ Trung cấp, Đại học trở lên: 48 người
- \* Lao động khác: 40 người.

- Thông tin khác:

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

### **3. Tình hình thực hiện các dự án năm 2014**

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

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

**a. Dự án đã hoàn thành:**

**Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2**



- Địa điểm: Xã Hiệp Phước và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 331,42 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 281,72 ha.
- Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất: 278,22 ha đạt tỷ lệ 98,8% diện tích đất cho thuê.
- Tổng số nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 là 55 doanh nghiệp bao gồm 46 doanh nghiệp nước ngoài và 09 doanh nghiệp trong nước với tổng vốn đầu tư khoảng 1,6 tỷ Đô la Mỹ.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: 174,78 tỷ đồng.
- Trong năm 2014, Công ty thực hiện các công việc như sau:
  - Đầu tư hạ tầng với tổng giá trị đầu tư khoảng 2,75 tỷ đồng bao gồm di dời trụ Pano KCN, tuyến ống cấp nước đường 6A (đoạn còn lại) đấu nối vào tuyến ống đường 5C, tuyến ống cấp nước đường 7C (đoạn công ty Long Thái Từ), tuyến ống cấp nước đường 4A (đoạn từ đường 6B đến công ty Boosung Vina) và hệ thống điện chiếu sáng tuyến đường 6A, 7C, 5A& 5C (đoạn còn lại).
  - Thực hiện công tác quản lý KCN bao gồm các công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định, tăng cường công tác an ninh trong KCN nhằm đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong KCN.
  - Cho Công ty TNHH Quốc tế Gold Long John thuê đất với diện tích 6,34 ha để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Tiếp tục tìm kiếm khách hàng để cho thuê phần diện tích đất còn lại.

**b. Các dự án đang thực hiện:**

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



- Địa điểm: Khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 14,095 ha.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 đến 2013, dự án cơ bản hoàn thành.
- Tổng mức đầu tư dự án: khoảng 400 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: khoảng 372 tỷ đồng.
- Chợ Long Thành được đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà lồng chợ chính (644 kios và sạp chợ), chợ tươi sống (356 điểm kinh doanh) và chợ cá (76 điểm kinh doanh).
- Tình hình đầu tư và kinh doanh dự án trong năm 2014:
  - Hoàn thành thi công xây dựng và bán kinh doanh 11 căn nhà mặt tiền phố chợ.
  - Đầu tư các công trình hạ tầng phục vụ cho các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành với tổng giá trị đầu tư khoảng 2,2 tỷ đồng bao gồm nhà chứa rác mở rộng, hạ tầng vệ sinh và an toàn giao thông, hồ thu gom rác, thay hệ thống máng xối inox và sửa chữa vỉa hè chợ tươi sống, nạo vét suối Bến Năng và đầu tư lan can bảo vệ dọc suối, mở rộng văn phòng Ban quản lý chợ.
  - Thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm các công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định, tăng cường công tác an ninh và phòng cháy chữa cháy nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định của các tiểu thương.

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



- Địa điểm: Phường Thống Nhất, tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 34,18 ha.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 dự kiến đến năm 2020.
- Tổng mức đầu tư dự án: 854 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: khoảng 267 tỷ đồng.
- Hình thức đầu tư: đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:
  - \* Giai đoạn 1: quy mô diện tích 17,68 ha.
  - \* Giai đoạn 2: quy mô diện tích 16,5 ha.
- Tình hình đầu tư dự án trong năm 2014:  
 Triển khai thực hiện giai đoạn 1 của dự án như sau: Hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 (diện tích 17,68 ha) với chi phí đền bù khoảng 140,2 tỷ đồng, trong đó:
  - Khu dân cư phía Bắc (diện tích 6,67 ha): Đầu tư gần hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường, hệ thống điện, nước, cây xanh.
  - Khu dân cư phía Nam (diện tích 11,01 ha): Thực hiện thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường, hệ thống điện, nước với khối lượng thực hiện khoảng 90%.

## **Dự án 3. Dự án Khu dân cư Lộc An**

- Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 41,166 ha.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2008 dự kiến đến năm 2018.
- Tổng mức đầu tư dự án: 336 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: khoảng 65 tỷ đồng.



- Tình hình đầu tư dự án:
  - Hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án.
  - Hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất Đợt 1 với chi phí khoảng 47 tỷ đồng.
  - Ngày 18/12/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Công văn số 11770/UBND-CNN chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở Khu dân cư Lộc An tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
  - Ngày 02/03/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 488/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3641/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: Diện tích 148.863 m<sup>2</sup> (Đất giao Đợt 1 là 105.800 m<sup>2</sup>), tăng 43.063 m<sup>2</sup>.

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



Chung cư cao tầng Amber Court bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 04 shop:  
 Đã bán được 54 căn hộ cao cấp và 01 shop, tỷ lệ bán hàng đạt khoảng 45,8%.

**4. Tình hình tài chính**

**a. Tình hình tài chính:**

*Dvt: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	1.112.361	1.114.028	0,15
2	Doanh thu thuần	238.066	295.588	24,16
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	65.944	73.409	11,32
4	Lợi nhuận khác	(1.168)	(2.200)	88,34
5	Lợi nhuận trước thuế	61.745	71.099	15,15
6	Lợi nhuận sau thuế	45.328	56.587	24,84
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	4.200	5.378	28,05
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	25	25	0

**b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2013 (lần)	Năm 2014 (lần)	Ghi chú
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>				
1	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn ( TSLĐ Nợ ngắn hạn )	2,20	2,29	
	+ Hệ số thanh toán nhanh ( TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn )	0,90	1,06	
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>				
2	+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,66	
	+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,78	1,95	
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>				
3	+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,24	0,27	
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>				
4	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,19	0,19	
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,13	0,15	
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,05	0,05	
	+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,28	0,25	

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

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

Hoạt động chính: Thi công các công trình xây dựng như Khu du lịch giải trí Nha Trang, Công ty TNHH Daluen, Khu du lịch sinh thái rừng Trà Vinh, Trường TH Xuân Tâm 2, Cải tạo nâng cấp sân vận động Long Khánh,...

*Dvt: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	60.520	54.757	(9,52)
2	Doanh thu thuần	73.099	88.735	21,39
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.271	2.942	(10,06)
4	Lợi nhuận khác	15	114	665,00
5	Lợi nhuận trước thuế	3.286	3.056	(7,00)
6	Lợi nhuận sau thuế	2.397	2.334	(2,65)
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	1.184	1.152	(2,70)
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	13	8	(38,46)

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

Hoạt động chính: Sản xuất và kinh doanh ống cống bê tông đúc sẵn, chủ yếu là cống souveraen 2,5m.

*Dvt: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	75.404	69.069	(8,4)
2	Doanh thu thuần	20.858	22.029	5,61
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5.627)	(2.329)	(58,62)
4	Lợi nhuận khác	(537)	(2.707)	403,83
5	Lợi nhuận trước thuế	(6.165)	(5.035)	(18,32)
6	Lợi nhuận sau thuế	(6.165)	(5.035)	(18,32)
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	(758)	(449)	(40,77)
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	0	0	0

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

Hoạt động chính: Kinh doanh dự án Chung cư cao tầng Amber Court bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 01 shop.

*Dvt: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013 (01/04/2013- 31/03/2014)	Năm 2014 (01/04/2014- 31/12/2014)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	304.584	297.772	(2,24)
2	Doanh thu thuần	13.287	13.634	
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(4.579)	(599)	
4	Lợi nhuận khác	52	40	
5	Lợi nhuận trước thuế	(4.527)	(559)	
6	Lợi nhuận sau thuế	(4.527)	(559)	

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

**a. Hoạt động thi đua khen thưởng:**

Trong năm 2014, tập thể và các cá nhân Công ty D2D đạt được những thành tích như sau:

- **Tập thể công ty D2D**

Tập thể công ty đạt “Tập thể lao động xuất sắc năm 2014”.

- **Cá nhân lãnh đạo**

Ông Hồ Đức Thành- Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Xuân Đình- Tổng Giám đốc đạt “Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ”.

- **Chi bộ, các Phòng, Ban và cán bộ công nhân viên**

- Chi bộ đạt “Tổ chức cơ sở Đảng trong sạch vững mạnh” với 02 Đảng viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, 27 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ và 01 Đảng viên hoàn thành nhiệm vụ.

- Công ty có 02 tập thể đạt “Tập thể lao động xuất sắc”, 05 tập thể đạt “Tập thể lao động tiên tiến”, 04 cá nhân đạt danh hiệu “Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh”, 07 cá nhân đạt “Bằng khen của UBND Tỉnh”, 12 cá nhân đạt danh hiệu “Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở” và 61 cá nhân đạt danh hiệu “Lao động tiên tiến”.

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

- Cấp ủy chi bộ lãnh đạo chi bộ đảng (31 đảng viên), chi đoàn thanh niên (16 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (88 đoàn viên) sinh hoạt định kỳ, thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ, tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động tại công ty, các phong trào do Tổng công ty Sonadezi tổ chức, thực hiện tốt việc xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, cụ thể hóa việc gắn năng suất- chất lượng- hiệu quả với quyền lợi của người lao động, luôn quan



tâm và chăm lo nhu cầu đời sống và tinh thần cho công đoàn viên như tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết, tổ chức tham quan du lịch Malaysia và Singapore.

- Trong năm 2014, Chi bộ công ty D2D đã tổ chức thành công Đại hội chi bộ nhiệm kỳ 2015-2017.
- Trong năm 2014, công ty đã cử 40 nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí 127,05 triệu đồng.
- Tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2014, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện khoảng 1,415 tỷ đồng.

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

**a. Cổ phần:**

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

**b. Cơ cấu cổ đông: (Theo danh sách cổ đông ngày 18/12/2014 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán cung cấp)**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	6.174.000	57,70	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	74.547	0,70	2	0	2
	- Trong nước	74.547	0,70	2	0	2
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	1.070.010	10,00	1	1	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	1.070.010	10,00	1	1	0
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,42	1	1	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	0	0	0	0	0
7	Cổ đông khác	3.336.427	31,18	371	17	354
	- Trong nước	2.858.771	26,72	349	12	337
	- Nước ngoài	477.656	4,46	22	5	17
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.700.000</b>	<b>100</b>	<b>376</b>	<b>20</b>	<b>356</b>
Trong đó: - Trong nước		9.152.334	85,54	353	14	339
- Nước ngoài		1.547.666	14,46	23	6	17

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

**d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:**

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

**e. Các chứng khoán khác:** Không có.

### III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014:

Thị trường bất động sản năm 2014 đã nhận được sự quan tâm của Chính phủ và các bộ, ngành, cùng với nhóm giải pháp chung về giải quyết tồn kho, xử lý nợ xấu và tái cơ cấu nền kinh tế. Có thể thấy, thị trường BĐS đã có những dấu hiệu sôi động trở lại. Ngoài ra, thị trường BĐS cũng chứng kiến sự sàng lọc mạnh mẽ. Thị trường đã loại bỏ những nhà đầu tư thiếu năng lực, kinh doanh theo kiểu “ăn xổi”. Các doanh nghiệp, các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có tiềm lực tài chính đủ mạnh, kinh nghiệm quản lý tốt đã tự tạo sân chơi, vị thế cho mình trên thị trường.

Năm 2014, dưới sự lãnh đạo của Cấp ủy chi bộ, của HĐQT và sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty D2D đã hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao, tạo thu nhập ổn định cho người lao động, duy trì mức cổ tức đáng kể cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện.

#### 2. Tình hình tài chính

##### a. Tình hình tài sản:

- Số đầu năm 2014: 1.112.360.833.423 đồng.
- Số cuối năm 2014: 1.114.028.385.137 đồng, tăng 1.667.551.714 đồng (0,15%).
- Nợ phải thu: Tập đoàn có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Tập đoàn có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tập đoàn không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

##### b. Tình hình nợ phải trả:

- Số đầu năm 2014:
  - Vay và nợ ngắn hạn: 6.639.419.211 đồng.
  - Phải trả người bán và phải trả khác: 47.414.568.134 đồng.
  - Chi phí phải trả: 60.099.841.333 đồng.
  - Công nợ tài chính khác: 1.770.831.702 đồng.
- Số cuối năm 2014:
  - Vay và nợ ngắn hạn: 5.751.872.337 đồng.
  - Phải trả người bán và phải trả khác: 16.481.675.687 đồng.
  - Chi phí phải trả: 57.680.739.827 đồng.
  - Công nợ tài chính khác: 5.210.891.702 đồng.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 không phải giải trình vì ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 là ý kiến chấp thuận toàn phần.

## IV

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

- *Những thuận lợi*
  - Công ty D2D là công ty có thương hiệu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong kinh doanh BĐS và đầu tư khu công nghiệp qua quá trình triển khai và kinh doanh thành công 03 dự án lớn: dự án *Đường 5* và *Khu dân cư đường 5 nối dài*, dự án *KCN Nhơn Trạch 2* và dự án *Khu phố chợ và chợ mới Quán Thủ*.
  - Công ty có nguồn doanh thu ổn định từ hoạt động cho thuê lại đất tại dự án *KCN Nhơn Trạch 2* và hoạt động kinh doanh chợ Long Thành tại dự án *Khu phố chợ và chợ mới Quán Thủ*.
  - Công ty có khả năng tài chính để thực hiện nhiều dự án và thực hiện chiến lược đầu tư hợp lý trong triển khai các dự án nên tương đối chủ động về nguồn vốn.
  - Sự quan tâm và hỗ trợ của chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai.
  - Yêu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam nói chung và tỉnh Đồng Nai nói riêng nhất là trong lĩnh vực phát triển hạ tầng đang và sẽ mở ra nhiều cơ hội đầu tư.
  - Sự trầm lắng của thị trường bất động sản nói chung đã đào thải nhiều công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng nhỏ hoạt động manh mún, góp phần làm cho thị trường phát triển vững chắc hơn.
  - Kinh tế Việt Nam đang phát triển ổn định, sức mua của người dân ngày càng tăng cũng góp phần thúc đẩy lĩnh vực đầu tư kinh doanh hạ tầng mang lại hiệu quả.
  - Môi trường đầu tư đang được cải thiện, tính hiệu quả, tính minh bạch đang tạo điều kiện cho việc mở rộng đầu tư của nước ngoài cùng với đó là các khoản viện trợ phát triển, các dự án cho vay ưu đãi của các tổ chức tiền tệ quốc tế, vv.
- *Những khó khăn*
  - Tình hình kinh tế trong nước vẫn đối mặt với nhiều khó khăn như lạm phát, nợ xấu gia tăng nên ảnh hưởng nhất định đến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế trong đó có lĩnh vực bất động sản. Những chính sách bắt buộc của Chính phủ như thắt chặt tiền tệ, cắt giảm đầu tư công, giảm bội chi ngân sách đã ảnh hưởng ít nhiều đến lĩnh vực đầu tư hạ tầng, BĐS và tình trạng đóng băng của thị trường BĐS.
  - Việc cải cách thủ tục hành chính còn chậm và chưa hiệu quả, một số chính sách mới của nhà nước về bất động sản, nhà ở, đầu tư hạ tầng, khai thác tài nguyên chưa được hướng dẫn cụ thể để tạo sự thông thoáng và thuận lợi cho các hoạt động SXKD của doanh nghiệp.

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

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

## **3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:**

Hội đồng quản trị đánh giá rằng Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Trong bối cảnh nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng còn nhiều khó khăn, Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo và điều hành các phòng, ban và tập thể cán bộ công nhân viên đạt được những kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2014. Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc đều có đầy đủ kinh nghiệm và kiến thức liên quan đến lĩnh vực, ngành nghề mà mình phụ trách, có tinh thần trách nhiệm và tinh thần hợp tác tốt. Các thành viên liên tục trau dồi kỹ năng chuyên môn, tích cực tham gia các khoá đào tạo, cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Hội đồng quản trị nhận xét rằng tất cả các thành viên Ban Tổng Giám đốc đều có đủ các phẩm chất và kỹ năng cần thiết để tiếp tục gánh vác các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó.

**4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2015:**

Năm 2015, sẽ có nhiều cơ hội để tiếp tục hồi phục thị trường như kinh tế vĩ mô dự báo tiếp tục chuyển biến tích cực, 2 đạo luật liên quan đến địa ốc với nhiều điểm mới tiến bộ vừa được Quốc hội thông qua có hiệu lực vào tháng 7, lãi suất giảm, nguồn tiền vào thị trường tăng lên, niềm tin vào thị trường đã được khẳng định. Tuy nhiên, vẫn còn ít nhiều khó khăn trong việc liên quan các chính sách về thuê đất khu công nghiệp đối với lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và một số bất cập bởi chính sách mới liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chính sách liên quan đến tái định cư,...đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, công ty sẽ phải đối mặt với những khó khăn trong việc xác định giá đất, các chính sách hỗ trợ bồi thường tăng cao.

Năm 2015 cũng là năm Công ty thực hiện *Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Phát triển KCN* nhằm định hướng hoạt động và đưa công ty phát triển lên một tầm cao mới.

Với những chủ trương và phương hướng kinh doanh hợp lý, khả năng tài chính hiện có kết hợp với những kinh nghiệm kinh doanh bất động sản và đầu tư khu công nghiệp đúc kết trong thời gian qua, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu chiến lược dài hạn và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2015 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2015 được xác định như sau:

**a. Kế hoạch SXKD năm 2015**

**1. Kế hoạch tài chính hợp nhất năm 2015:**

<i>Đvt: Triệu đồng</i>		
STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2015
1	Tổng doanh thu	286.000
2	Lợi nhuận trước thuế	55.000
3	Nộp Ngân sách	37.240

**2. Kế hoạch tài chính năm 2015 của Công ty D2D:**

<i>Đvt: Triệu đồng</i>		
STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2015
1	Tổng doanh thu	165.000
2	Lợi nhuận trước thuế	55.000
3	Nộp Ngân sách	32.000
4	Cổ tức (%)	20

- Ngoài ra, với mục tiêu sẽ đầu tư và phát triển thêm hoạt động thi công các công trình hạ tầng trong và ngoài tỉnh Đồng Nai, Công ty D2D chủ trương góp vốn hợp tác đầu tư dự án *Đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14- Km50+889* như sau:
  - Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) góp vốn hợp tác với Tổng công ty Phát triển KCN để đầu tư dự án *Đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14-Km50+889* tại Thành phố Cần Thơ theo hình thức hợp đồng BOT.
  - Dự án *Đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14-Km50+889* do Công ty cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ- An Giang (vốn điều lệ 235 tỉ đồng) thực hiện, trong đó Tổng công ty Phát triển KCN góp 93,2 tỉ đồng, chiếm tỷ lệ khoảng 40% vốn điều lệ. Thời gian thi công xây dựng dự án: Khởi công năm 2014 và hoàn thành trước ngày 31/12/2015. Thời gian thu phí: 16 năm 06 tháng.
  - Giá trị vốn góp của Công ty D2D là 9.320.000.000 đồng (Bằng chữ: *Chín tỉ ba trăm hai mươi triệu đồng*), chiếm tỷ lệ 10% đối với phần vốn điều lệ của Tổng công ty Phát triển KCN trong Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ- An Giang.

**b. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2015:**

**Dự án 1. Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2**

- Đầu tư mở rộng Nhà máy xử lý nước thải tập trung để đạt công suất thiết kế 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải đã đăng ký của KCN.
- Tiếp tục thực hiện công tác quản lý đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong KCN.

**Dự án 2. Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức**

- Đầu tư thêm một số hạng mục công trình phục vụ cho các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành.
- Tiếp tục triển khai và thực hiện công tác quản lý để khai thác và kinh doanh chợ Long Thành đạt hiệu quả tốt nhất.

**Dự án 3. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất**

- Tiếp tục triển khai thực hiện giai đoạn 1 (17,68 ha) của dự án như sau:
  - Khu dân cư phía Bắc (diện tích 6,67 ha): Thực hiện thi công xây dựng 77 căn nhà bán kinh doanh theo đúng quy hoạch được duyệt.
  - Khu dân cư phía Nam (diện tích 11,01 ha): Tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và đầu tư khu tái định cư để đủ điều kiện kinh doanh trong năm 2015 và các năm tiếp theo.
- Triển khai thực hiện công tác thỏa thuận, bồi thường và giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 (diện tích 16,5 ha).

**Dự án 4. Dự án Khu dân cư Lộc An (Diện tích 411.666 m<sup>2</sup>)**

- Dự án có 787 lô đất, trong đó đất kinh doanh là 658 lô và đất tái định cư là 129 lô.
- Trong năm 2015, công ty sẽ triển khai đầu tư hạ tầng dự án và chuẩn bị đủ điều kiện kinh doanh cho những năm tiếp theo.

**Dự án 5. Khu thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp của Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên doanh)**

Chung cư cao tầng Amber Court bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 04 shop đã bán được 54 căn hộ cao cấp và 01 shop, tỷ lệ bán hàng đạt khoảng 45,8%. Năm 2015, tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và kinh doanh. Ngoài ra, triển khai đầu tư các tiểu dự án khác của liên doanh trên cơ sở phải tính toán kỹ về hiệu quả khi đầu tư.

***c. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch SXKD 2015:***

- Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự:
  - Hoàn thiện tổ chức bộ máy nhân sự trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả đáp ứng Đề án tái cơ cấu.
  - Thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc.
  - Tăng cường công tác đào tạo và đào tạo lại để nâng cao chất lượng công tác của CBCNV và đảm bảo lực lượng cán bộ kế thừa theo yêu cầu phát triển của công ty. Trong năm 2015, công ty dự kiến chi 200 triệu đồng cho công tác bồi dưỡng đào tạo.
- Công tác đối ngoại:
  - Tiếp tục thực hiện tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp.
  - Gắn chiến lược phát triển của công ty với chiến lược chung của Tổng công ty Sonadezi tạo ra thế và lực mới giúp công ty phát triển vững chắc hơn.
  - Duy trì mối quan hệ sâu rộng trong các hoạt động SXKD để có được sự đồng thuận, giúp đỡ và hướng dẫn kịp thời nhằm nâng cao chất lượng quản lý, thực hiện tốt hơn chính sách pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế của các dự án.
  - Thực hiện thoái vốn để tập trung nguồn lực thực hiện tốt hơn các dự án.
- Công tác thị trường:
  - Sàn Giao dịch BĐS thực hiện tốt công tác quảng bá thương hiệu, tiếp thị và kinh doanh.
  - Ban quản lý chợ Long Thành và Ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2 tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý để tạo môi trường kinh doanh ổn định cho các tiểu thương chợ Long Thành và các doanh nghiệp hoạt động trong KCN.

## V QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2014

### 1. Hội đồng quản trị

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

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

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

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

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

#### c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 phiên họp để thông qua một số nội dung chủ yếu như sau:

- Các nội dung liên quan đến việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 và công tác triển khai thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
- Thực hiện chi cổ tức 06 tháng cuối năm 2013.
- Chủ trương liên quan thực hiện các dự án, đề ra nhiều biện pháp tăng cường khâu quản lý dự án, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- Cử nhân sự đại diện phần vốn của Công ty D2D tại Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai (Công ty con) nhiệm kỳ III (2014-2018) và Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhựa Thạch 2 (Công ty con) nhiệm kỳ II (2014-2018).
- Chủ trương chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014.
- Thực hiện chi tạm ứng cổ tức 06 tháng đầu năm 2014.
- Thông qua kế hoạch SXKD năm 2015 của Công ty D2D và kế hoạch SXKD hợp nhất năm 2015.
- Chủ trương đầu tư và phát triển hoạt động XD/CB theo định hướng tái cơ cấu các doanh nghiệp trong Tổng công ty Phát triển KCN.



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

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

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

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

**Danh sách thành viên Hội đồng quản trị tham gia chương trình đào tạo về quản trị công ty trong năm 2014:** Không có.

**2. Ban kiểm soát**

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

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

**b. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Trong năm 2014, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc chính sau:

- Tham dự tất cả các cuộc họp định kỳ hàng quý và đột xuất của Hội đồng quản trị. Trong các cuộc họp, Ban kiểm soát luôn có ý kiến đóng góp về công tác quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện kiểm soát 06 tháng đầu năm vào tháng 07/2014, 06 tháng cuối năm và cả năm 2014 vào tháng 03/2015, lập báo cáo kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

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

*Đvt: Triệu đồng*

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
1	Hồ Đức Thành	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	465,26	643,31	49,33	1.157,90
2	Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	464,02	641,00	39,46	1.144,48
3	Nguyễn Cảnh	Thành viên HĐQT		50,00	29,60	79,60
4	Trương Lưu	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	313,24	369,61	29,60	712,45
5	Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT		50,00	29,60	79,60

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
6	Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	493,42	233,22		726,64
7	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	388,63	196,43		585,06
8	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS		50,00	29,60	79,60
9	Phan Quốc Anh	Thành viên BKS		30,00	24,66	54,66
10	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS	257,44	147,29	24,66	429,39
<b>Cộng</b>			<b>2.382,02</b>	<b>2.410,85</b>	<b>256,50</b>	<b>5.049,37</b>

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

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

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

- Công ty TNHH Phúc Hiếu (Thành viên HĐQT là Chủ tịch HĐQT của công ty này): Mua hàng hóa, dịch vụ (Thi công xây dựng: 38.357.639.091 đồng).

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

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

## VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán:

Theo ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán D.T.L, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### 2. Báo cáo tài chính năm 2014 được kiểm toán:

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2014 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 được công bố trên website [www.d2d.com.vn](http://www.d2d.com.vn).

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



Nguyễn Xuân Đình



**RSM DTL Auditing**  
Connected for Success

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

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

## MỤC LỤC

---

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

1789  
CÔNG TY  
CÓ HẠN  
KIỂM TOÁN  
T. L.  
Đ. CH.

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

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

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

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

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

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

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 51,00%

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

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

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 63,16%

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

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

- + **Công ty TNHH Berjaya D2D**

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 25,00%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

## 4. KIỂM TOÁN VIÊN

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

## 5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN XUÂN ĐÌNH**



Số: 15.124/BCKTHN-DTL

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2015 từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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





### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề khác

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

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

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LỤC THỊ VÂN**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**HỒ NGỌC BẢO**

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

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

(Phần tiếp theo ở trang 07)

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>348.500.028.752</b>	<b>252.043.893.708</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>104.624.380.128</b>	<b>67.749.411.011</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.6)	60.985.179.491	67.637.288.510
+ Nguyên giá	222		102.578.279.502	103.711.469.355
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.593.100.011)	(36.074.180.845)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
+ Nguyên giá	225			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	(5.7)	132.151.161	112.122.501
+ Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.170.958.230
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.068.807.069)	(1.058.835.729)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	(5.8)	43.507.049.476	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	(5.9)	<b>91.598.336.862</b>	<b>30.495.356.649</b>
+ Nguyên giá	241		247.412.014.063	175.390.161.308
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(155.813.677.201)	(144.894.804.659)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	(5.10)	<b>144.992.912.534</b>	<b>145.103.428.566</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		76.714.603.534	76.825.119.566
3. Đầu tư dài hạn khác	258		68.278.309.000	68.278.309.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.284.399.228</b>	<b>8.695.697.482</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.11)	6.834.399.228	8.245.697.482
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		450.000.000	450.000.000
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.114.028.385.137</b>	<b>1.112.360.833.423</b>

(Phần tiếp theo ở trang 08)

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Chi tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công, hàng viện trợ 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược 4. Nợ khó đòi đã xử lý 5. Ngoại tệ + USD 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ KIM THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		295.981.724.770	239.512.257.139
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		393.438.249	1.446.622.144
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	295.588.286.521	238.065.634.995
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	195.572.766.342	140.221.611.830
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		100.015.520.179	97.844.023.165
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	16.504.069.942	9.464.850.337
7. Chi phí tài chính	22		223.727.591	5.522.866.645
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		223.727.591	529.123.886
8. Chi phí bán hàng	24	(6.4)	3.090.184.453	2.187.598.324
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.5)	39.796.271.308	33.654.664.757
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.409.406.769	65.943.743.776
11. Thu nhập khác	31		395.100.341	3.188.948.928
12. Chi phí khác	32		2.594.925.767	4.356.985.559
13. Lợi nhuận khác	40		(2.199.825.426)	(1.168.036.631)
14. Phần lợi nhuận trong công ty liên kết, liên doanh	45		(110.516.012)	(3.030.570.313)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		71.099.065.331	61.745.136.832
16.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.6)	14.512.394.992	15.618.072.337
16.2. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			799.007.373
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		56.586.670.339	45.328.057.122
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61	(5.21)	(711.567.412)	579.389.372
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		57.298.237.751	44.748.667.750
18. Lãi cơ bản trên cổ phần của Công ty mẹ	70	(5.20.5)	5.378	4.200

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC





TRẦN THỊ KIM THU

TRƯƠNG LƯU

NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

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

(Phần tiếp theo ở trang 12)

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ KIM THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH



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

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

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

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

#### **1.1. Các thông tin chung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Công ty mẹ:**

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

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

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

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

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 51,00%

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

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

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 63,16%

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

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

+ **Công ty TNHH Berjaya D2D**

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

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 25,00%

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

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

**2.1. Năm tài chính**

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

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

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

**2.3. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Công nghiệp số 2, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

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

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

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

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

#### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

#### **4.1. Các ước tính kế toán**

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

#### **4.4. Hàng tồn kho**

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

## 4.5. Chi phí trả trước

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

## 4.6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

- Phương pháp khấu hao

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

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

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

## 4.7. Tài sản cố định vô hình

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

### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng bao gồm chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,... được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

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

**4.8. Bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

*Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

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

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

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

**4.10. Chi phí phải trả**

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

**4.11. Nguồn vốn chủ sở hữu**

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

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

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

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

**4.13. Hợp đồng xây dựng**

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

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

**4.14. Lãi trên cổ phiếu**

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

**4.15. Thuế**

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

▪ *Thuế giá trị gia tăng*

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

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

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

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

#### 4.16. Công cụ tài chính

▪ Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính*

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

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

*Công nợ tài chính*

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

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

▪ Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

#### 4.17. Các bên liên quan

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

#### 4.18. Số liệu so sánh

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

**5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

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

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

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



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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

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

**5.4. Hàng tồn kho**

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

**5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn**

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

Là chi phí xây dựng dự án chợ Long Thành.

*(Phần tiếp theo ở trang 24)*

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 5.9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						VND
Số dư đầu năm	51.189.218.160	91.778.849.920	3.444.454.217	25.502.296.227	3.475.342.784	175.390.161.308
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.345.895.017	64.984.598.204	33.695.000	1.657.664.534	-	72.021.852.755
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>56.535.113.177</b>	<b>156.763.448.124</b>	<b>3.478.149.217</b>	<b>27.159.960.761</b>	<b>3.475.342.784</b>	<b>247.412.014.063</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	51.189.218.160	70.144.012.962	1.303.316.302	19.428.040.753	2.830.216.482	144.894.804.659
Khấu hao trong năm	121.497.624	8.369.082.581	463.617.214	1.625.367.071	339.308.052	10.918.872.542
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>51.310.715.784</b>	<b>78.513.095.543</b>	<b>1.766.933.516</b>	<b>21.053.407.824</b>	<b>3.169.524.534</b>	<b>155.813.677.201</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	21.634.836.958	2.141.137.915	6.074.255.474	645.126.302	30.495.356.649
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.224.397.393</b>	<b>78.250.352.581</b>	<b>1.711.215.701</b>	<b>6.106.552.937</b>	<b>305.818.250</b>	<b>91.598.336.862</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á	2.407.680	25.231.579.000	2.407.680	25.231.579.000
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sonadezi Châu Đức	2.800.000	28.000.000.000	2.800.000	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông 610	169.782	2.546.730.000	169.782	2.546.730.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	361.046	<u>10.000.000.000</u>	361.046	<u>10.000.000.000</u>
<b>Cộng</b>		<b><u>68.278.309.000</u></b>		<b><u>68.278.309.000</u></b>

**5.11. Chi phí trả trước dài hạn**

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.12. Vay và nợ ngắn hạn**

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

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

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

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

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

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

Người mua trả tiền trước được chi tiết như sau:

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

**5.15. Phải trả người lao động**

Là khoản lương còn phải trả cho nhân viên.

**5.16. Chi phí phải trả**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả về việc xây dựng cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào Công ty TNHH Berjaya D2D	48.364.811.000	48.364.811.000
Chi phí phải trả của dự án khu dân cư đường Võ Thị Sáu	7.423.656.100	10.665.668.828
Chi phí thi công phải trả của công trình Phan Bội Châu (khu dân cư số 2)	1.800.000.000	1.800.000.000
Chi phí khác	595.072.727	1.069.361.505
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>58.183.539.827</u></b>	<b><u>61.899.841.333</u></b>

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**5.19. Doanh thu chưa thực hiện**

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

*(Phần tiếp theo ở trang 29)*



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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

	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
	VND							
Số dư đầu năm trước	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	104.288.278.466	11.303.363.250	9.038.644.000	22.891.488.742	322.393.374.198
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	44.748.667.750	44.748.667.750
Trích quỹ trong năm trước	-	-	-	6.846.916.444	61.131.833	2.241.550.926	(16.542.636.763)	(7.393.037.560)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(5.100.000)	-	-	(5.100.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>111.135.194.910</b>	<b>11.359.395.083</b>	<b>11.280.194.926</b>	<b>24.460.059.729</b>	<b>333.106.444.388</b>
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	57.298.237.751	57.298.237.751
Trích quỹ trong năm nay	-	-	-	7.919.214.050	59.509.025	2.600.065.000	(18.878.983.075)	(8.300.195.000)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-	-	-	4.251.669.787	4.251.669.787
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	285.966.005	285.966.005
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>119.054.408.960</b>	<b>11.418.904.108</b>	<b>13.880.259.926</b>	<b>40.779.490.197</b>	<b>360.004.662.931</b>

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

**5.20.3. Cổ tức**

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

**5.20.4. Cổ phần**

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

**5.20.5. Lãi cơ bản trên cổ phần**

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.20.6. Phân phối lợi nhuận**

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

**5.21. Lợi ích cổ đông thiểu số**

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

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

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

(Phần tiếp theo trang 32)

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

**6.2. Giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**6.4. Chi phí bán hàng**

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

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực xây dựng
- Các lĩnh vực khác

(Phần tiếp theo trang 35)

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực xây dựng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu hợp nhất</b>												
Từ khách hàng bên ngoài	52.992	46.886	131.302	123.622	78.014	56.269	33.280	11.289			295.588	238.066
Giữa các bộ phận	1.396	-	-	-	3.782	-	48	-	(5.226)		-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>54.388</b>	<b>46.886</b>	<b>131.302</b>	<b>123.6226</b>	<b>81.796</b>	<b>56.269</b>	<b>33.328</b>	<b>11.289</b>	<b>(5.226)</b>		<b>295.588</b>	<b>238.066</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>												
Kết quả của bộ phận	36.352	28.256	60.997	60.021	2.029	6.480	637	3.087			100.016	97.844
Chi phí không phân bổ											42.886	35.842
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh											57.129	62.002
Thu nhập tài chính											16.504	9.465
Chi phí tài chính											224	5.523
Thu nhập khác											395	3.189
Chi phí khác											2.595	4.357
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết											(111)	(3.031)
Lợi nhuận trước thuế											71.099	61.745
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											14.512	15.618
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											-	799
<b>Lợi nhuận hợp nhất sau thuế</b>											<b>56.587</b>	<b>45.328</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực xây dựng		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua sắm tài sản	1.228	13.945	-	1.757	-	-	114.383	1.131	115.611	16.832
Chi phí khấu hao	3.349	10.514	7.823	920	398	456	3.250	2.633	14.820	14.523

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

(Phần tiếp theo ở trang 37)





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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty mẹ  Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Phát triển đô thị Công nghiệp số 2 là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty này
2. Công ty TNHH Phúc Hiếu	
3. Công ty TNHH Berjaya D2D	Công ty liên kết
4. Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Các công ty con, liên kết của Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

## 9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

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

- Các loại công cụ tài chính

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

## ▪ Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

## ▪ Rủi ro thị trường

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

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

### *Quản lý rủi ro lãi suất*

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

### *Quản lý rủi ro về giá*

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

## ▪ Rủi ro tín dụng

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

## ▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

VND

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

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

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

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

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

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

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





TRẦN THỊ KIM THU

TRƯƠNG LƯU

NGUYỄN XUÂN ĐÌNH