



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

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

Điện thoại : (84-61) 3817 742

Fax

: (84-61) 3817 768

Email : d2d@d2d.com.vn

Website

: www.d2d.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

Biên Hòa, ngày 10 tháng 04 năm 2013



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

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

Điện thoại : (84-61) 3817 742

Fax

: (84-61) 3817 768

Email : d2d@d2d.com.vn

Website

: www.d2d.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

Biên Hòa, ngày 10 tháng 04 năm 2013

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

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

Điện thoại : (84-61) 3817 742

Fax : (84-61) 3817 768

Email : d2d@d2d.com.vnWebsite : www.d2d.com.vn**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2012****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
- 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: Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu phố chợ và chợ, xây dựng chung cư cao tầng và kinh doanh bất động sản.
- Địa bàn kinh doanh chính: Khu vực thành phố Biên Hòa và các khu vực lân cận trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai.

4. Thông tin về mô hình tổ chức kinh doanh, cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý và nhân sự

4.1 Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý và nhân sự

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:

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị: 05 thành viên (03 thành viên kiêm nhiệm).
- Ban kiểm soát: 03 thành viên (01 thành viên kiêm nhiệm).
- Ban Tổng giám đốc: 03 thành viên.
- Phòng Tổ chức- Hành chính: 20 người.
- Phòng Kế toán- Tài vụ: 06 người.
- Phòng Kế hoạch: 08 người.
- Phòng Kỹ thuật: 10 người.
- Phòng Quản lý KCN Nhơn Trạch 2: 19 người.
- Sàn giao dịch Bất động sản D2D: 05 người.
- Ban Quản lý dự án Khu dân cư phường Thống Nhất- Tp.Biên Hòa.
- Ban Quản lý dự án Chung cư A1 và khối liên thông A1&A2- Tp.Biên Hòa.
- Ban Quản lý dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ- Huyện Long Thành.
- Ban Quản lý dự án Khu dân cư Lộc An- Huyện Long Thành.
- Nhân viên công ty:
 - Số nhân viên công ty đầu năm 2012: 69 người.
 - Số nhân viên công ty cuối năm 2012: 71 người.

Trong đó:

- * Trình độ Đại học trở lên: 42 người
- * Trình độ Trung cấp: 02 người
- * Lao động khác: 27 người.

4.2 Các công ty con, công ty liên kết

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ thực góp (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
A	Công ty con		
	Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai <i>Địa chỉ: Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.</i> <i>Lĩnh vực SXKD chính: Xây dựng công trình dân dụng, công trình công ích, xây dựng nhà các loại, kinh doanh bất động sản,...</i>	10.328	51
B	Công ty liên doanh, liên kết		
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 <i>Địa chỉ: Số 1, Đường 25B, KCN Nhơn Trạch 2, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.</i> <i>Lĩnh vực SXKD chính: Sản xuất, mua bán cầu kiện bê tông cốt thép đúc sẵn,...</i>	18.000	30
2	Công ty TNHH Berjaya-D2D <i>Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.</i> <i>Lĩnh vực SXKD chính: Đầu tư xây dựng cao ốc chung cư, cao ốc văn phòng, khu thương mại dịch vụ cao cấp để bán và cho thuê,...</i>	83.677	25

5. Định hướng phát triển

5.1 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 hoá 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.

5.2 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.

5.3 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 trong năm 2012

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

1.1 Hiệu quả tài chính hợp nhất năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (triệu đồng)	Thực hiện (triệu đồng)	Tỷ lệ thực hiện (%)
1	Tổng doanh thu	250.000	312.144	125
2	Lợi nhuận trước thuế	60.400	56.214	93
3	Nộp Ngân sách	36.250	84.983	234

1.2 Hiệu quả tài chính năm 2012 của Công ty D2D

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (triệu đồng)	Thực hiện (triệu đồng)	Tỷ lệ thực hiện (%)
1	Tổng doanh thu	145.000	227.370	157
2	Lợi nhuận trước thuế	55.000	57.343	104
3	Nộp Ngân sách	31.250	78.355	251

Các chỉ tiêu khác được thể hiện trên Báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán.

1.3 Tình hình góp vốn và đầu tư tài chính, thoái vốn ở doanh nghiệp khác

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

STT	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ (%/VĐL)	Cổ tức 2012 (%)
A	Công ty con			
	Công ty CP Xây dựng số 2 Đồng Nai	10.328	51	13
B	Công ty liên doanh, liên kết			
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	18.000	30	0
2	Công ty TNHH Berjaya-D2D	83.677	25	0
C	Đầu tư tài chính			
1	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	28.000	4	5
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	2.500	5	15
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	1,65	16
4	Công ty CP Xây dựng CT giao thông 610	2.547	6,32	15
5	Ngân hàng TMCP Đại Á	25.232	0,78	12

- * Cổ tức thực nhận trong năm 2012 là 6.443.147.423 đồng.
- Thoái vốn: Đối với những doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả như Công ty CP Địa ốc Đại Á, Công ty CP Xây dựng Cổ Loa Thành, Công ty D2D đã thực hiện thoái vốn để đầu tư vào những dự án đang thực hiện.

2. Tổ chức và thay đổi nhân sự trong Ban điều hành

- Hội đồng quản trị:
 - Ông Hồ Đức Thành - Chủ tịch HĐQT
 - Ông Nguyễn Xuân Đình - Phó Chủ tịch HĐQT
 - Ông Nguyễn Cảnh - Thành viên
 - Ông Trương Lưu - Thành viên
 - Ông Nguyễn Hoàng Tuấn xin từ nhiệm và không còn làm thành viên HĐQT kể từ ngày 26/06/2012.
- Ban Kiểm soát:
 - Bà Hồ Thị Minh Tâm - Trưởng BKS (thay ông Bì Long Sơn) kể từ ngày 26/04/2012.
 - Ông Phan Quốc Anh - Thành viên
 - Ông Nguyễn Quang Huy - Thành viên.
- Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:
 - Ông Nguyễn Xuân Đình - Tổng Giám đốc
 - Ông Hồ Đức Thành - Phó Tổng Giám đốc
 - Ông Hồ Đình Thái - Phó Tổng Giám đốc
 - Ông Trương Lưu - Kế toán trưởng
 - Ông Trần Văn Thời bị miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 26/06/2012.
- 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 2012

Trong năm 2012, Công ty D2D tập trung vào công tác triển khai các dự án như sau:

- 1- Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
- 2- Dự án Khu dân cư đường 5 nối dài (giai đoạn 1).
- 3- Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất- Tp.Biên Hòa (Khu dân cư đường 5 nối dài- giai đoạn 2).
- 4- Dự án Chung cư A1 và khối liên thông A1&A2- Tp.Biên Hòa.
- 5- Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ- Huyện Long Thành.
- 6- Dự án Khu dân cư Lộc An- Huyện Long Thành.

Riêng đối với dự án Khu dân cư đô thị Thạnh Phú- Huyện Vĩnh Cửu: Công ty D2D đã được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận không tiếp tục thực hiện dự án.

3.1 Các dự án đã hoàn thành

Dự án 1. 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 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 283 ha.
- Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất: 250 ha (tỷ lệ 88% diện tích đất cho thuê).
- Tổng số nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 đến nay: 54 doanh nghiệp (bao gồm 43 doanh nghiệp nước ngoài và 11 doanh nghiệp trong nước).
- Tổng nguồn vốn của các nhà đầu tư vào KCN Nhơn Trạch 2: 1.500 triệu Đô la Mỹ.
- Tổng mức vốn công ty đã đầu tư: 200 tỷ đồng.
- Trong năm 2012, Công ty đã thực hiện đầu tư:
 - Lắp đặt thiết bị quan trắc tự động về nước thải của Nhà máy xử lý nước thải tập trung.
 - Lập thủ tục thu hồi thêm 20 ha để bổ sung diện tích cây xanh của Khu công nghiệp (đảm bảo mật độ cây xanh theo quy định chiếm 10% diện tích KCN).
 - Tăng cường công tác quản lý hạ tầng KCN, thực hiện đảm bảo các công việc duy tu bảo dưỡng định kỳ, vệ sinh, chăm sóc cây xanh, thực hiện công tác an ninh trong KCN và công tác bảo vệ môi trường theo quy định nhằm đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong KCN.

Dự án 2. Dự án Khu dân cư đường 5 nối dài (giai đoạn 1)

Công ty đang hoàn chỉnh thủ tục bàn giao hạ tầng khu dân cư cho thành phố Biên Hòa.

3.2 Các dự án đang thực hiện

Dự án 1. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất- Tp.Biên Hòa

- Địa điểm: Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 34,18 ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 854 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: 138 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 đến 2013.
- 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.
- Các công việc đã triển khai đến nay:
 - Hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án.
 - Công tác đất đai, bồi thường giải tỏa, thu hồi đất:

Đã thực hiện việc thỏa thuận đền bù, giải phóng mặt bằng với diện tích: 14,5 ha, tổng chi phí đền bù: 97,4 tỷ đồng.

Trong đó phần diện tích thu hồi và bàn giao cho Công ty liên doanh Berjaya-D2D: 2,5 ha (Dự án Khu phức hợp 2,1 ha và Khách sạn 5 sao 0,4 ha).

- Tiến độ đầu tư xây dựng dự án:

Đã thực hiện đầu tư cơ bản phần hạ tầng bàn giao cho liên doanh Berjaya-D2D. Đang tiến hành thi công phần hạ tầng đợt 1 khu dân cư phía Bắc, khối lượng thực hiện khoảng 85%.

Đang tiến hành thi công phần hạ tầng đợt 2 khu dân cư phía Bắc, khối lượng thực hiện khoảng 70%.

Dự án 2. Dự án Chung cư A1 và khối liên thông A1&A2- Tp.Biên Hòa

- Địa điểm: Đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Quang Vinh, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
- Dự án xây dựng chung cư 13 tầng bao gồm 214 căn hộ với diện tích sàn xây dựng: 27.653 m².
- Giá trị quyết toán: 204,5 tỷ đồng.
- Công trình đã hoàn thành bàn giao cho UBND Thành phố Biên Hòa vào ngày 27/04/2012.

Dự án 3. Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quăn Thử- Huyện Long Thành

- Địa điểm: Khu Cầu Xéo, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 14,095 ha.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 đến 2011.
- Tổng mức đầu tư dự án: 302 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: 236,8 tỷ đồng.
- Các công việc đã triển khai đến nay:

- Đã hoàn thành cơ bản thủ tục pháp lý của dự án.
- Công tác đất đai, bồi thường giải tỏa, thu hồi đất:

Công ty đã tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng với diện tích thu hồi: 13,52 ha (trên diện tích dự án 14,095 ha, tỷ lệ đạt: 95,9 %).

Tổng giá trị chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đến nay: 74,4 tỷ đồng.

- Tiến độ đầu tư xây dựng dự án:

Năm 2012 đã hoàn thành cơ bản đầu tư nhà lồng chợ chính, các khu nhà phố chợ, chợ tự sản tiêu, bờ kè suối Bến Năng, trạm xử lý nước thải bản, đầu tư phần còn lại hạ tầng kỹ thuật: điện, nước, bãi đậu xe, vỉa hè, cây xanh, ...

Dự án 4. Dự án Khu dân cư Lộc An- Huyện Long Thành

- Địa điểm: Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 41,166 ha.
- Tổng mức đầu tư dự án: 336 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: 62 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2008 đến 2013.
- Các công việc đã triển khai đến nay:
 - Hoàn thành cơ bản các thủ tục pháp lý của dự án.
 - Hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất phần đất kinh doanh, công ty đã nộp hết tiền sử dụng đất 47 tỷ đồng trong năm 2012.

Dự án 5. Dự án Chung cư cao tầng Amber Court của Liên doanh Berjaya-D2D

Đang tăng cường công tác tiếp thị bán hàng dự án Chung cư 16 tầng bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 04 shop.

4. Tình hình tài chính**4.1 Tình hình tài chính**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011 (triệu đồng)	Năm 2012 (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	720.090	834.244	15,9
2	Doanh thu thuần	249.118	294.741	18,3
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	63.349	55.206	(12,8)
4	Lợi nhuận khác	12	4.196	
5	Lợi nhuận trước thuế	57.572	56.214	(2,4)
6	Lợi nhuận sau thuế	42.903	41.052	(4,3)
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	3.780	3.684	(2,5)
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	25	25	0

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2011 (lần)	Năm 2012 (lần)	Ghi chú
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn (<u>TSLĐ</u> Nợ ngắn hạn) + Hệ số thanh toán nhanh (<u>TSLĐ</u> - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn)	1,09 0,91	2,43 0,88	
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/ Tổng tài sản + Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,54 1,24	0,60 1,55	
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,35	0,35	
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,17 0,14 0,06 0,25	0,14 0,13 0,05 0,19	

4.3 Tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết**1. Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai (Công ty con):**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011 (triệu đồng)	Năm 2012 (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	79.682	73.224	(8,1)
2	Doanh thu thuần	100.159	92.001	(8,1)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	6.725	6.560	(2,5)
4	Lợi nhuận khác	417	(437)	
5	Lợi nhuận trước thuế	7.142	6.123	(14,3)
6	Lợi nhuận sau thuế	5.351	4.431	(17,2)
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	2.643	2.188	(17,2)
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	16	13	

2. Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 (Công ty liên doanh, liên kết):

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011 (triệu đồng)	Năm 2012 (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	95.977	81.943	(14,6)
2	Doanh thu thuần	42.578	26.262	(38,3)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(9.701)	(11.244)	15,9
4	Lợi nhuận khác	(765)	(317)	
5	Lợi nhuận trước thuế	(10.466)	(11.561)	10,5
6	Lợi nhuận sau thuế	(10.466)	(11.561)	10,5
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	(1.744)	(1.927)	10,5
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	0	0	

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

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011 (01/04/2011- 31/03/2012) (triệu đồng)	Năm 2012 (01/04/2012- 31/12/2012) (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	340.762	317.536	(6,8)
2	Doanh thu thuần	31.593	21.303	
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5.252)	(2.712)	
4	Lợi nhuận khác	(105)	3.218	
5	Lợi nhuận trước thuế	(5.357)	506	
6	Lợi nhuận sau thuế	(5.474)	506	

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

5.1 Thi đua khen thưởng

• Công ty D2D

- Trong năm 2012, Công ty D2D đã được UBND Tỉnh trao tặng bức Trướng nhân kỷ niệm 20 năm thành lập công ty.
- Nằm trong top 1.000 doanh nghiệp nộp thuế TNDN nhiều nhất Việt Nam.
- Được Bộ Công an trao tặng danh hiệu Lá cờ đầu trong phong trào toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc.

• Cá nhân lãnh đạo

- Ông Nguyễn Xuân Đình- Tổng Giám đốc được Nhà nước tặng Huân chương lao động hạng Nhì.
- Ông Hồ Đức Thành- Chủ tịch HĐQT được Nhà nước tặng Huân chương lao động hạng Ba.

• Tập thể các Phòng, Ban nghiệp vụ

- Chi bộ đạt Tổ chức cơ sở Đảng trong sạch vững mạnh.
- 02 tập thể đạt Danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc.
- 04 tập thể đạt Danh hiệu Tập thể lao động tiên tiến.

• Cán bộ công nhân viên công ty

- 02 Đảng viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ.
- 17 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ.
- 02 Đảng viên hoàn thành nhiệm vụ.
- 09 cá nhân đạt Danh hiệu Bằng khen UBND Tỉnh.
- 15 cá nhân đạt Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở.
- 39 cá nhân đạt Danh hiệu Lao động tiên tiến.

5.2 Hoạt động đoàn thể

• Tổ chức Chi bộ Đảng

- Số lượng đảng viên tham gia sinh hoạt: 21 đảng viên.
- Sinh hoạt Đảng định kỳ hàng tháng, trong sinh hoạt bảo đảm thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ. Tất cả các Đảng viên được tham gia bàn bạc một cách dân chủ, đóng góp xây dựng Nghị quyết hàng tháng của Chi bộ và kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết trong tháng đã đề ra. Vì vậy, Nghị quyết của Chi bộ là sự thống nhất giữa cấp ủy, HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Đảng viên. Trên cơ sở Nghị quyết Chi bộ, cấp ủy lãnh đạo Thủ trưởng cơ quan đề ra biện pháp tổ chức thực hiện. Quá trình thực hiện cũng có sự phối hợp với tổ chức công đoàn để phát huy tốt vai trò làm chủ tập thể của CBCNV.

• Tổ chức Đoàn thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh

- Số lượng đoàn viên tham gia sinh hoạt: 15 đoàn viên.
- Sinh hoạt định kỳ, tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động trong công ty, tổ hợp Sonadezi cũng như tại Đoàn khối Kinh tế.

• **Tổ chức Công đoàn cơ sở**

- Số lượng đoàn viên tham gia sinh hoạt: 71 đoàn viên.
- Đã xây dựng được quy chế hoạt động công đoàn cơ sở.
- Đã xây dựng quy chế phối hợp hoạt động giữa Ban chấp hành công đoàn cơ sở với Ban Tổng giám đốc công ty.
- Ký kết Thỏa ước lao động tập thể giữa Ban chấp hành công đoàn cơ sở với Tổng Giám đốc công ty.
- Xây dựng kế hoạch hoạt động năm 2012, xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, chú trọng và chăm lo nhu cầu thể chất và tinh thần cho công đoàn viên, tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tổ chức cho công đoàn viên tham quan du lịch tại thành phố Đà Nẵng, ..., tạo môi trường quan tâm, chăm sóc, đoàn kết thân thiện và gắn bó trong cuộc sống cũng như trong công tác.

5.3 Các công tác khác

- Công tác kiểm tra kiểm soát mọi hoạt động SXKD luôn được công ty quan tâm và chỉ đạo thực hiện bằng chương trình hành động cụ thể qua việc thực hiện quản lý chi phí theo định mức, thuê các cơ quan chức năng thẩm tra, giám sát các công trình XD CB, thực hiện công tác thi đua, phát huy dân chủ ở cơ sở, ... Qua làm tốt công tác kiểm tra đã góp phần thực hiện tốt chính sách tiết kiệm và giúp cho CBCNV thực hiện tốt nhiệm vụ công tác được giao.
- Thực hiện tốt công tác bảo vệ cơ quan, phòng chống cháy nổ, bảo vệ tài sản XHCN, nâng cao cảnh giác và thực hiện tốt công tác bảo vệ chính trị nội bộ.
- Trong năm công ty đã cử 23 nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ nghiệp vụ, cử 03 nhân viên đi đào tạo thạc sỹ. Công ty luôn làm tốt công tác thi đua khen thưởng, đã xét nâng lương cho 19 CBCNV và tham gia tích cực các phong trào do Tổng công ty phát động.
- 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 2012, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 2.482 triệu đồng.

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

6.1 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.

6.2 Cơ cấu cổ đông (Theo danh sách cổ đông ngày 08/03/2013 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán cung cấp)

STT	Danh mục	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
Tổng số lượng cổ phiếu		10.700.000	100	558	18	540
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	7.244.010	67,70	2	2	0
	- Trong nước	6.174.000	57,70	1	1	0
	+ Cổ đông Nhà nước	6.174.000	57,70	1	1	0
	- Nước ngoài	1.070.010	10,00	1	1	0

STT	Danh mục	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	393.594	3,68	13	13	0
	- Trong nước	360.184	3,37	11	11	0
	- Nước ngoài	33.410	0,31	2	2	0
3	Cổ đông khác	3.017.380	28,20	542	2	540
	- Trong nước	2.993.254	27,97	529	2	527
	- Nước ngoài	24.126	0,23	13	0	13
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,42	1	1	0

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

6.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

6.5 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 2012

Năm 2012, kinh tế thế giới đang trên đà suy giảm tác động đến nền kinh tế Việt Nam, đối với lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng bị ảnh hưởng rất lớn từ chính sách thắt chặt tiền tệ, giảm bội chi ngân sách của Chính phủ.

Tuy nhiên, với sự nỗ lực không ngừng ngoài tiềm lực tài chính vốn có, sự chỉ đạo điều hành của tập thể lãnh đạo và đội ngũ cán bộ công nhân viên, Công ty D2D đã tương đối hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao.

2. Tình hình tài chính

2.1 Tình hình tài sản

- Số đầu năm 2012: 720.089.893.616 đồng.
- Số cuối năm 2012: 834.244.482.684 đồng, tăng 114.154.589.068 đồng (15,8%).

2.2 Tình hình nợ phải trả

- Số đầu năm 2012:
 - Vay và nợ ngắn hạn: 5.575.566.712 đồng.
 - Phải trả người bán: 23.701.322.953 đồng.
 - Các khoản phải trả khác: 28.020.956.126 đồng.
- Số cuối năm 2012:
 - Vay và nợ ngắn hạn: 3.135.338.325 đồng.
 - Phải trả người bán: 18.596.532.559 đồng.
 - Các khoản phải trả khác: 50.856.362.386 đồng.

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ (các khoản phải trả dưới 01 năm nêu trên) là thấp. Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

Công ty D2D xin giải trình vấn đề chưa thống nhất mà Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đề cập trong báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 như sau:

Việc tập đoàn ghi nhận doanh thu bán Chung cư A1 và Khối liên thông A1&A2 – Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo tiến độ xây dựng trong năm 2011 với số tiền 63.454.545.455 VND là không phù hợp với chuẩn mực kế toán số 14 Doanh thu và thu nhập khác. Giá vốn đã được ghi nhận tương ứng với khoản doanh thu này là 63.454.545.455 VND.

Công ty D2D đã ghi nhận doanh thu và chi phí bán Chung cư A1 và Khối liên thông A1&A2 theo tiến độ xây dựng và hạch toán kế toán theo chuẩn mực kế toán số 15 *Hợp đồng xây dựng*, việc ghi nhận doanh thu và chi phí này cũng được Công ty TNHH Kiểm toán DTL chấp thuận trong báo cáo kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2011. Tuy nhiên, theo ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C), việc ghi nhận doanh thu và chi phí của dự án này là hạch toán theo chuẩn mực kế toán số 14 *Doanh thu và thu nhập khác*, tức là ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí của dự án một lần sau khi chuyển giao quyền sở hữu sản phẩm cho người mua.

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 kinh doanh trên các lĩnh vực chính là: Đầu tư và kinh doanh khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản, mà tập thể lãnh đạo cũng như toàn thể cán bộ công nhân viên trong công ty đã được đào tạo qua quá trình triển khai đầu tư dự án Khu dân cư đường 5 (nổi dài) và dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
- Về nguồn tài chính để triển khai đầu tư cho các dự án cũng nhiều thuận lợi vì công ty đang sử dụng nguồn vốn phát triển hiện có và tính toán cân nhắc triển khai các dự án hiệu quả trong những địa bàn kinh tế tiềm năng, song song các dự án khác công ty vẫn chủ trương hoàn chỉnh các thủ tục đầu tư để chuẩn bị khi nền kinh tế hồi phục sẽ triển khai thực hiện để mang nhiều hiệu quả trong tương lai.

- *Những khó khăn*

- Tình hình kinh tế thế giới có hồi phục nhưng vẫn chưa hoàn toàn sáng sủa, tình hình trong nước kinh tế đã có bước ổn định và từng bước phát triển nhưng hiện nay lĩnh vực bất động sản chưa có hiệu ứng phát triển nhanh, hơn nữa mặt bằng lãi suất đang còn cao cũng làm giảm nhiều về mặt sản xuất kinh doanh tác động trên nhiều lĩnh vực của nền kinh tế trong đó có lĩnh vực bất động sản.
- Một số chính sách chưa được hướng dẫn cụ thể để tạo sự thông thoáng cho việc tiếp cận doanh nghiệp và người có đất trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng.

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

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

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

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2013

Năm 2013, nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi, tuy nhiên sự tác động của suy giảm kinh tế vẫn đang còn có nhiều ảnh hưởng dẫn đến sẽ còn ít nhiều khó khăn trong công tác sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng sẽ gặp không ít khó khăn bởi 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.

Tuy nhiên với khả năng tài chính hiện có, những kinh nghiệm đúc kết trong kinh doanh bất động sản và dự án đầu tư khu công nghiệp mà công ty thực hiện trong thời gian qua, cùng với sự điều hành của Ban lãnh đạo, tập thể cán bộ công nhân viên quyết tâm thực hiện các mục tiêu trong năm 2013 được xác định như sau:

3.1 Kế hoạch SXKD năm 2013

1. Kế hoạch tài chính hợp nhất năm 2013

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013 (triệu đồng)
1	Tổng doanh thu	260.000
2	Lợi nhuận trước thuế	60.500
3	Nộp Ngân sách	37.175

2. Kế hoạch tài chính năm 2013 của Công ty D2D

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013 (triệu đồng)
1	Tổng doanh thu	150.000
2	Lợi nhuận trước thuế	55.000
3	Nộp Ngân sách	32.000
4	Cổ tức (%)	20

3.2 Kế hoạch thực hiện các dự án

Dự án 1. Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ- Huyện Long Thành

- Tổng số lô đất: 425 lô, trong đó: phục vụ tái định cư khoảng 130 lô, bán kinh doanh: 295 lô (trong đó xây dựng nhà để bán khoảng 88 căn).
- Tổng số sạp, kiot nhà lồng chợ: 644, số sạp tại chợ tự sản tự tiêu: 356.

Năm 2013 tập trung thực hiện dự án như sau:

- Thực hiện công tác đền bù giải tỏa đối với phần đất còn lại và đầu tư hoàn chỉnh dự án vào đầu năm 2013.
- Hoàn thành việc di dời các hộ kinh doanh mua bán tại chợ Long Thành về chợ Quận Thủ trong quý II/2013.
- Tiếp tục bán một số lô đất, nhà phố chợ.
- Thực hiện tổng hợp nhiều công tác liên quan hoạt động quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Quận Thủ.

Dự án 2. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất- Tp.Biên Hòa

Dự án này được phân kỳ 2 giai đoạn, trong đó giai đoạn đầu thực hiện có diện tích: 17,68 ha.

- Khu phía Bắc: 4,81 ha, số căn hộ bán kinh doanh là 70 căn hộ.
- Khu phía Nam: 12,87 ha với tổng số căn hộ là 621 căn hộ, trong đó: phục vụ tái định cư 355 căn hộ, bán hỗ trợ và bán kinh doanh: 266 căn hộ.

Năm 2013 tập trung thực hiện giai đoạn đầu của dự án như sau:

- Lập thủ tục hoàn chỉnh hồ sơ đầu tư- kinh doanh khu dân cư phía Bắc.
- Khu vực phía Nam tiếp tục bồi thường theo phân kỳ đầu tư, thi công một phần hạ tầng khu dân cư phía Nam phục vụ tái định cư và kinh doanh.
- Lập thủ tục thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất kinh doanh đã thỏa thuận đền bù xong, chuẩn bị kế hoạch xây dựng nhà bán dự kiến trong năm 2013.

Dự án 3. Dự án Khu dân cư Lộc An- Huyện Long Thành

- Tổng số lô đất: 791 lô, trong đó: phục vụ tái định cư: 270 lô; bán kinh doanh: 521 lô.

Năm 2013 tập trung thực hiện dự án như sau:

- Xây dựng một phần hạ tầng khu tái định cư và khu đất kinh doanh.
- Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2014 trở đi.

Dự án 4. Dự án của liên doanh Berjaya-D2D

Đã xây dựng xong chung cư 16 tầng Chung cư cao tầng Amber Court bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 04 shop, năm 2013 tiếp tục bàn giao nhà cho khách hàng và thực hiện công tác tiếp thị bán các căn hộ chung cư. 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.

Dự án 5. Các công trình do Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai (Công ty DN2- Công ty con) thực hiện

- Tiếp tục thực hiện công tác xây lắp đối với các công trình dở dang của năm 2012: Trường Dân tộc nội trú Xuân Lộc, Trạm y tế Xuân Thành- Long Khánh, Trường THPT Phú Trung- Tân Phú, ...

3.3 Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch SXKD 2013**1. Công tác đối ngoại**

- Làm tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp.
- Tiếp tục duy trì mối quan hệ sâu rộng trong quá trình 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 dự án.
- Tìm kiếm dự án mới có tiềm năng để đảm bảo sự phát triển ổn định và bền vững của công ty.
- Có giải pháp phát huy hiệu quả nguồn vốn đầu tư liên doanh liên kết, góp vốn cổ phần, đầu tư tài chính.
- Gắn chiến lược phát triển với chiến lược chung của Tổng công ty Sonadezi tạo ra thế và lực mới giúp công ty phát triển vững chắc hơn.
- Làm tốt công tác quảng bá thương hiệu, minh bạch thông tin, thực hiện tốt yêu cầu của cơ quan chức năng đối với công ty niêm yết.

2. Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự

- Tiếp tục hoàn thiện tổ chức bộ máy trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả.
- Cấp ủy chi bộ cơ sở phải chấp hành tốt các Nghị quyết chủ trương đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, thực hiện sinh hoạt định kỳ, tăng cường kiểm tra giám sát Đảng viên và quần chúng trong thực hiện Điều lệ Đảng, thực hiện tốt chế độ hội họp báo cáo gắn trách nhiệm của người đảng viên với nhiệm vụ công tác chuyên môn được giao.
- Làm tốt công tác đào tạo và đào tạo lại để nâng cao chất lượng công tác của CBCNV, trong năm 2013 công ty dự trù chi 200 triệu đồng để đào tạo bồi dưỡng cho cán bộ chủ chốt nhằm nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn và ngoại ngữ.
- Thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc.
- Làm tốt công tác họp giao ban để trao đổi công việc, chia sẻ thông tin, phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận, phòng ban.
- Tăng cường công tác tổ chức, bồi dưỡng đào tạo, thu hút cán bộ, đảm bảo lực lượng cán bộ kế thừa theo yêu cầu phát triển của công ty.

3. Chính sách về thu nhập

- Thực hiện rà soát và điều chỉnh lương cho người lao động, cố gắng duy trì mức lương và thu nhập không thấp hơn năm trước để kích thích CBCNV đóng góp công sức nhiều hơn cho công ty.
- Xây dựng tiêu chí đánh giá CBCNV làm cơ sở trong hoạch định chính sách tiền lương, tiền thưởng.
- Nghiên cứu chính sách đối với cán bộ chủ chốt để ổn định bộ máy và tạo điều kiện để đóng góp công sức nhiều hơn cho công ty.

4. Công tác thực hành tiết kiệm chống lãng phí

Thực hiện tốt Nghị quyết 11/NQ-CP, trong đó:

- Thực hiện việc xây dựng các định mức về quản lý chi phí trên cơ sở vừa đảm bảo tiết kiệm vừa phải hoàn thành nhiệm vụ được giao, quản lý chi phí phải gắn với hiệu quả hoạt động.
- Thực hành công tác tiết kiệm chống lãng phí trong hoạt động xây dựng cơ bản, thực hiện dự án phải trên cơ sở tiết kiệm nhưng phải đảm bảo chất lượng công trình, thực hiện các bước theo trình tự và đúng quy định của Nhà nước.

5. Công tác thị trường

Sản Giao dịch bất động sản phải làm tốt công tác tiếp thị, tham mưu trong lĩnh vực hồ sơ quản lý dự án, kinh doanh nhà và đất ở, trước mắt tập trung cho hoạt động của công ty, từng bước nắm bắt thị trường để mở rộng phạm vi hoạt động.

6. Công tác xã hội từ thiện

Làm tốt công tác xã hội từ thiện trên cơ sở nguồn quỹ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Tập thể Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty quyết tâm phấn đấu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 và mãi giữ vững- phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh.

V. Quản trị công ty trong năm 2012

1. Hội đồng quản trị

1.1 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	50.008	0,47
2	Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch	108.055	1,01
3	Nguyễn Cảnh	Thành viên độc lập	0	0
4	Trương Lưu	Thành viên	12.550	0,12

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

1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2012, Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 phiên họp để thông qua một số nội dung chủ yếu như sau:

- Công tác triển khai thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.
- Chủ trương liên quan thực hiện các dự án, đề ra nhiều biện pháp tăng cường khâu quản lý dự án, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- Chủ trương thoái vốn đầu tư ở những doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả: Công ty CP Địa ốc Đại Á, Công ty CP Xây dựng Cổ Loa Thành.
- Chủ trương về thay đổi nhân sự trong HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.
- Thực hiện chi trả tạm ứng cổ tức 06 tháng đầu năm 2012.
- Chủ trương giải quyết công nợ tồn đọng.
- Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2013.
- Các nội dung liên quan đến việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.

1.4 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị tham gia và có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty trong năm 2012

1. Ông Trương Lưu.

2. Ban Kiểm soát

2.1 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	42.273	0,39
3	Nguyễn Quang Huy	Thành viên	1.183	0,01

2.2 Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2012, 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 07/2012, 06 tháng cuối năm và cả năm 2012 vào tháng 03/2013, 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

3.1 Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát năm 2012

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao (đồng)	Lương (đồng)	Thưởng (đồng)
1	Hồ Đức Thành	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	48.540.000	600.205.333	370.080.000
2	Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	38.832.000	610.613.000	379.938.889
3	Nguyễn Cảnh	Thành viên HĐQT	29.124.000		50.000.000
4	Trương Lưu	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	29.124.000	368.495.000	215.581.579

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao (đồng)	Lương (đồng)	Thưởng (đồng)
5	Nguyễn Hoàng Tuấn	Thành viên HĐQT	14.076.000		50.000.000
6	Bì Long Sơn	Nguyên Trưởng BKS	8.652.000		50.000.000
7	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	20.472.000		
8	Phan Quốc Anh	Thành viên BKS	24.270.000		30.000.000
9	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS	24.270.000	208.157.053	117.798.947
10	Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc		424.567.143	181.863.333
Tổng cộng			237.360.000	2.212.037.529	1.445.262.748

3.2 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phần sở hữu đầu kỳ		Số cổ phần sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	
1	Hồ Đức Thành- Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc		40.008	0,37	50.008	0,47	Mua

3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có.

3.4 Việ thực hiện các quy định về quản trị công ty: Thực hiện tốt các quy định của pháp luật về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề chưa thống nhất về việc ghi nhận doanh thu bán Chung cư A1 và Khối liên thông A1&A2, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Đình



**BAKER TILLY
A&C**

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

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



an independent member of
**BAKER TILLY
INTERNATIONAL**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	13 - 41
8. Phụ lục	42 - 46

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 (công ty mẹ) và công ty con (gọi chung là Tập đoàn) đã được kiểm toán.

Khái quát về Tập đoàn**Công ty mẹ**

Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000298 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi như sau:

- Thay đổi lần thứ 1 ngày 03 tháng 01 năm 2008 về việc tăng vốn điều lệ.
- Thay đổi lần thứ 2 ngày 17 tháng 11 năm 2008, lần thứ 4 ngày 05 tháng 7 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 5 năm 2009 về việc trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty có mã số doanh nghiệp là 3600259560 và về việc thay đổi thông tin về người đại diện theo pháp luật.
- Thay đổi lần thứ 5 ngày 14 tháng 5 năm 2012 về việc thay đổi thông tin về người đại diện vốn nhà nước – Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

107.000.000.000 VND

Trong đó:

Cổ đông sáng lập

Vốn nhà nước – Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp

Vốn góp (VND) Tỷ lệ (%)

61.740.000.000 57,7

Ông Phan Quốc Anh

422.730.000 0,4

Bà Đỗ Thị Thu Hương

322.740.000 0,3

Cộng

62.485.470.000 58,4

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại : 0613.817742

Fax : 0613.817768

Mã số thuế : 3600259560

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công ích; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất cầu kiện bê tông; sản xuất các cầu kiện kim loại; sản xuất cầu kiện sắt, thép; dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở); giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; đào tạo phổ thông; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư, xây dựng công trình công nghiệp; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; kinh doanh nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, không hoạt động tại trụ sở); xây dựng nhà các loại: xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng; bao che công nghiệp; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc phòng cho thuê, giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; chuẩn bị mặt bằng; cho thuê xe có động cơ; thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư; đại lý du lịch; kinh doanh dịch vụ du lịch; đào tạo đại học và sau đại học; đào tạo đại học.

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

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Giấy phép thành lập	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình - Biên Hòa - Dong Nai Province - Vietnam	3600653422	51%

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

Trong năm, Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào hoạt động kinh doanh bất động sản các dự án tại tỉnh Đồng Nai, ổn định việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty mẹ năm 2012 ngày 26 tháng 4 năm 2012 đã thông qua quyết định phân phối lợi nhuận năm 2011 như sau:

+ Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	5%
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	15%
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	6%
+ Trích quỹ thưởng vượt kế hoạch	5% lợi nhuận vượt kế hoạch
+ Trích quỹ ban quản lý điều hành	1%
+ Trích quỹ công tác xã hội	5%
+ Trả cổ tức năm 2011	25%/mệnh giá cổ phiếu

Ngoài ra, Đại hội cũng thông qua kế hoạch cổ tức năm 2012 với tỷ lệ chia cổ tức 20%/mệnh giá cổ phiếu và trong năm 2012 Công ty mẹ cũng đã tạm ứng 10% / mệnh giá cổ phiếu cổ tức đợt 1 với số tiền là 10.654.984.000 VND.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 46).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty mẹ trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Hồ Đức Thành	Chủ tịch	26 tháng 4 năm 2011	-
Ông Nguyễn Xuân Đình	Phó chủ tịch	25 tháng 4 năm 2009	-
Ông Trương Lưu	Thành viên	25 tháng 4 năm 2009	-
Ông Nguyễn Cảnh	Thành viên	26 tháng 4 năm 2011	-
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Thành viên	26 tháng 4 năm 2011	26 tháng 6 năm 2012

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc	27 tháng 4 năm 2009	-
Ông Hồ Đức Thành	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 4 năm 2009	-
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	26 tháng 4 năm 2011	-
Ông Trần Văn Thời	Phó Tổng Giám đốc	26 tháng 4 năm 2011	26 tháng 6 năm 2012

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban kiểm soát

Họ và tên		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát	26 tháng 4 năm 2012	-
Ông Bì Long Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	25 tháng 4 năm 2009	26 tháng 4 năm 2012
Ông Phan Quốc Anh	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012	-

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị

Hồ Đức Thành
Chủ tịch

Ngày 21 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Xuân Đình
Phó chủ tịch



**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0249/2013/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Kính gửi:

**CÓ ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 và công ty con (gọi chung là Tập đoàn) gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 12 tháng 3 năm 2013, từ trang 06 đến trang 46 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn năm 2011 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 16 tháng 3 năm 2012 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Vấn đề chưa thống nhất

Việc Tập đoàn ghi nhận doanh thu bán Chung cư A1 và Khối liên thông A1& A2 – Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo tiến độ xây dựng trong năm 2011 với số tiền 63.454.545.455 VND là không phù hợp với chuẩn mực kế toán số 14 Doanh thu và thu nhập khác. Giá vốn đã được ghi nhận tương ứng với khoản doanh thu này là 63.454.545.455 VND.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
A & C**

Bùi Văn Khả - Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0085/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2013

Thương

Hoàng Thị Thu Hương - Kiểm toán viên

Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0101/KTV

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		625.020.569.271	534.779.475.468
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	92.062.681.788	34.836.706.086
1. Tiền	111		2.500.201.288	11.034.650.586
2. Các khoản tương đương tiền	112		89.562.480.500	23.802.055.500
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		12.000.000.000	22.500.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	12.000.000.000	22.500.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		122.287.413.430	136.762.310.407
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	105.632.887.665	82.097.869.740
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	5.333.665.168	44.532.440.532
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	12.215.376.440	10.223.387.135
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(894.515.843)	(91.387.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	398.298.459.710	339.743.425.894
1. Hàng tồn kho	141		398.298.459.710	339.743.425.894
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		372.014.343	937.033.081
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		76.723.271	203.493.150
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.7	-	711.601.876
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		295.291.072	21.938.055

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		209.223.913.413	229.405.385.992
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.607.400.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.8	8.607.400.000	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		9.658.369.064	10.863.079.728
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.853.038.063	10.113.444.890
<i>Nguyên giá</i>	222		21.996.624.088	21.989.058.974
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.143.586.025)	(11.875.614.084)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	119.093.841	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.181.458.230	1.025.764.854
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.062.364.389)	(1.025.764.854)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	686.237.160	749.634.838
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	33.952.137.803	40.499.019.671
<i>Nguyên giá</i>	241		170.894.274.256	167.599.113.821
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(136.942.136.453)	(127.100.094.150)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		156.274.283.732	177.593.286.593
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.13	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	87.995.974.732	109.314.977.593
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	68.278.309.000	68.278.309.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		731.722.814	450.000.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		25.884.772	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		705.838.042	450.000.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		834.244.482.684	764.184.861.460

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		499.002.028.543	434.102.369.630
I. Nợ ngắn hạn	310		256.900.740.550	229.207.548.725
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	3.135.338.325	5.575.566.712
2. Phải trả người bán	312	V.17	18.596.532.559	23.701.322.953
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	93.647.637.775	32.944.570.043
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	19.104.495.451	45.263.291.976
5. Phải trả người lao động	315	V.20	11.027.015.497	8.174.937.752
6. Chi phí phải trả	316	V.21	70.304.426.013	71.164.910.649
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318	V.22	8.649.632.006	8.649.632.006
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	23.102.234.929	23.107.736.306
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.24	9.333.427.995	10.625.580.328
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		242.101.287.993	204.894.820.905
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.25	3.708.500.456	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.26	238.392.787.537	204.894.820.905
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		322.393.374.198	317.341.443.202
I. Vốn chủ sở hữu	410		322.393.374.198	317.341.443.202
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.27	107.000.000.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27	69.279.269.740	69.279.269.740
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414	V.27	(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.27	104.288.278.466	96.941.264.886
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.27	11.303.363.250	11.190.774.960
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.27	9.038.644.000	6.664.698.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.27	22.891.488.742	27.673.105.616
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	V.28	12.849.079.943	12.741.048.628
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		834.244.482.684	764.184.861.460

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-		-	
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-		-	
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký ợc		-		-	
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-		-	
5. Ngoại tệ các loại		-		-	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-		-	

Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

Trương Lưu
Kế toán trưởng



Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

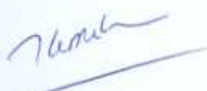
(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	296.125.805.173	252.740.749.511
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	1.384.481.818	3.622.989.590
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	294.741.323.355	249.117.759.921
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	221.139.005.532	178.017.007.245
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		73.602.317.823	71.100.752.676
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.597.010.107	23.824.593.047
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.518.189.865	1.188.546.682
Trong đó: chi phí lãi vay	23		386.631.372	1.188.546.682
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	26.475.533.780	30.387.553.570
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		55.205.604.285	63.349.245.471
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.805.799.878	628.223.430
12. Chi phí khác	32		610.101.234	615.749.842
13. Lợi nhuận khác	40		4.195.698.644	12.473.588
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45	VI.7	(3.187.444.368)	(4.116.884.786)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56.213.858.561	59.244.834.273
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	11.709.411.404	14.668.416.838
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		3.452.662.414	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		41.051.784.743	44.576.417.435
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		1.795.046.862	2.622.059.518
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		39.256.737.881	41.954.357.917
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	3.684	3.938

Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013


Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu


Trương Lưu
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		56.213.858.561	59.244.834.273
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.11, V.12, V.14	11.226.870.544	14.078.139.536
- Các khoản dự phòng	03		803.128.843	91.387.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, VI.4, VI.7	(3.521.667.419)	(20.043.972.873)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	386.631.372	1.188.546.682
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		65.108.821.901	54.558.934.618
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.133.136.785	(2.108.066.667)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(58.555.033.816)	6.598.438.354
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		59.615.312.675	(14.404.806.947)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		100.885.107	39.585.208
- Tiền lãi vay đã trả	13	VI.4	(386.631.372)	(1.188.546.682)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.21	(6.134.093.982)	(36.724.529.131)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.905.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(9.219.616.685)	(124.279.131)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		66.665.685.613	6.646.729.622
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.11, V.12, V.13, V.14, V.19	(5.383.296.753)	(77.211.463.646)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		18.000.000	44.727.274
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23.550.000.000)	(1.019.544.233.500)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		34.050.000.000	1.202.544.233.500
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		5.392.600.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.3	8.877.569.229	23.765.177.652
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		19.404.872.476	129.598.441.280

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.18	22.307.266.516	11.160.556.197
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.18	(24.747.494.903)	(84.614.989.485)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.29	(26.404.354.000)	(33.755.964.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(28.844.582.387)	(107.210.397.288)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		57.225.975.702	29.034.773.614
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	34.836.706.086	5.801.932.472
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	92.062.681.788	34.836.706.086


Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Thương mại, dịch vụ
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh bất động sản, cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

4. **Tổng số các công ty con** : 01
Trong đó:
Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0

5. Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty cổ phần Xây dựng số 2	Xa lộ Hà Nội, phường Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	51%	51%

6. Các công ty con bị loại khỏi quá trình hợp nhất: không có.

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

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ phần sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	Số 1 đường 25B, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, tỉnh Đồng Nai	30%	30%
Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành ^(*)	R98 đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	37,85%	30%
Công ty cổ phần địa ốc Đại Á ^(*)	1015 đường Trần Hưng Đạo, phường 5, quận 5, TP. Hồ Chí Minh.	31,66%	31,66%
Công ty TNHH Berjaya D2D	H 22 đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	25%	25%

^(*) Tập đoàn đã thanh lý các khoản đầu tư vào các công ty này trong 6 tháng đầu năm 2012.

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

9. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào hoạt động kinh doanh bất động sản các dự án tại tỉnh Đồng Nai, ổn định việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

1. Năm tài chính

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo hướng dẫn của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Tập đoàn sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

3. Hợp nhất kinh doanh

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

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

4. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần chênh lệch giữa chi phí mua so với phần lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết tại ngày mua. Lợi thế thương mại được ghi nhận là tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết giá trị còn lại của của lợi thế thương mại liên quan đến các đơn vị này được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

6. Áp dụng quy định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này quy định tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các quy định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Tập đoàn đang áp dụng.

7. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

9. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

10. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	3-25
Máy móc và thiết bị	3-8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5
Tài sản cố định khác	4-10
Quyền sử dụng đất	6

11. Tài sản thuê hoạt động

Tập đoàn là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Tập đoàn là bên đi thuê

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.10.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao 06 năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

13. Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

14. Chi phí đi vay

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

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

15. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

16. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

17. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông Công ty mẹ.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

18. Cổ tức

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

19. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của các Công ty trong Tập đoàn.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

21. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD
31/12/2012 : 20.810 VND/USD

22. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán thành phẩm

Doanh thu bán thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.11.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

23. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Tập đoàn gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

24. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn gồm các khoản vay, khoản phải trả người bán, nợ và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

25. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tập đoàn:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

26. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

27. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	83.039.933	149.232.990
Tiền gửi ngân hàng	2.417.161.355	10.885.417.596
Các khoản tương đương tiền (*)	89.562.480.500	23.802.055.500
Cộng	92.062.681.788	34.836.706.086

(*) Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống.

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kỳ phiếu ngắn hạn của ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng	-	10.500.000.000
Cho vay ngắn hạn	12.000.000.000	12.000.000.000
Cộng	12.000.000.000	22.500.000.000

Cho vay ngắn hạn là khoản cho Công ty cổ phần Cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 vay thời hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, lãi suất 9%/năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng thuê đất và cơ sở hạ tầng	17.398.091.792	14.490.102.209
Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất	61.449.021.741	35.209.934.500
Khách hàng xây dựng công trình	26.785.774.132	32.397.833.031
Cộng	105.632.887.665	82.097.869.740

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	-	117.910.334
Trả trước cho các nhà cung cấp khác (*)	5.333.665.168	44.414.530.198
Cộng	5.333.665.168	44.532.440.532

(*) Trong số đầu năm có khoản trả trước tiền thực hiện các hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng cho Công ty cổ phần Đầu tư kiến trúc và Xây dựng D.T.C với số tiền là 33.295.898.443 VND.

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu	6.522.563.070	4.976.863.378
Phải thu về khoản tạm ứng kinh phí bồi thường dự án	1.000.000.000	2.395.513.000
Thuế TNDN tạm tính	907.719.423	369.939.382
Cổ tức phải thu	477.420.100	-
Các khoản phải thu khác	3.307.673.847	2.481.071.375
Cộng	12.215.376.440	10.223.387.135

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	98.169.863	98.169.863
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	389.623.212.573	330.240.184.418
Thành phẩm	8.577.077.274	9.405.071.613
Cộng	398.298.459.710	339.743.425.894

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	711.601.876
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-
Cộng	-	711.601.876

8. Phải thu dài hạn khác

Khoản phải thu do chuyển nhượng cổ phiếu tại các công ty liên kết cho các nhà đầu tư.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	11.551.963.898	2.006.369.867	6.817.966.387	1.537.758.822	75.000.000	21.989.058.974
Tăng trong năm	42.765.114	-	-	34.060.000	-	76.825.114
Giảm trong năm	-	-	(69.260.000)	-	-	(69.260.000)
Số cuối năm	11.594.729.012	2.006.369.867	6.748.706.387	1.571.818.822	75.000.000	21.996.624.088
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	684.100.000	1.861.569.137	2.151.608.282	1.095.160.119	-	5.792.437.538
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	4.009.659.593	1.941.276.065	4.637.902.239	1.267.109.496	19.666.691	11.875.614.084
Khấu hao trong năm	557.323.609	29.438.817	580.317.024	152.401.088	9.200.003	1.328.680.541
Giảm trong năm	-	-	(60.708.600)	-	-	(60.708.600)
Số cuối năm	4.566.983.202	1.970.714.882	5.157.510.663	1.419.510.584	28.866.694	13.143.586.025
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	7.542.304.305	65.093.802	2.180.064.148	270.649.326	55.333.309	10.113.444.890
Số cuối năm	7.027.745.810	35.654.985	1.591.195.724	152.308.238	46.133.306	8.853.038.063
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.015.264.854	10.500.000	1.025.764.854
Mua trong năm	155.693.376	-	155.693.376
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	1.170.958.230	10.500.000	1.181.458.230
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.015.264.854	10.500.000	1.025.764.854
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.015.264.854	10.500.000	1.025.764.854
Khấu hao trong năm	6.971.340	-	6.971.340
Tăng khác	29.628.195	-	29.628.195
Số cuối năm	1.051.864.389	10.500.000	1.062.364.389
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	119.093.841	-	119.093.841
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm	Số cuối năm
Mua sắm TSCĐ	-	260.500.000	(260.500.000)	-
XDCB dở dang	749.634.838	3.060.278.263	(3.123.675.941)	686.237.160
Nhà thiết bị quan trắc	-	47.800.000	(47.800.000)	-
Lát gạch vỉa hè đường 7A và 7B	709.415.611	1.122.714.467	(1.832.130.078)	-
Thiết bị trạm quan trắc chất lượng nước thải	-	922.990.273	(922.990.273)	-
Đường vào trạm trung chuyển chất thải nguy hại	3.999.999	280.536.364	(284.536.363)	-
Các công trình khác	36.219.228	686.237.159	(36.219.227)	686.237.160
Cộng	749.634.838	3.320.778.263	(3.384.175.941)	686.237.160

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	51.189.218.160	85.514.175.000	2.087.450.944	25.674.944.933	3.133.324.784	167.599.113.821
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.211.185.668	830.972.273	-	342.018.000	3.384.175.941
Giảm trong năm	-	-	(15.500.000)	(73.515.506)	-	(89.015.506)
Số cuối năm	51.189.218.160	87.725.360.668	2.902.923.217	25.601.429.427	3.475.342.784	170.894.274.256
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	51.189.218.160	44.803.010.951	-	3.584.403.261	1.159.765.746	100.736.398.118
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	51.189.218.160	59.686.961.043	460.437.813	13.758.011.413	2.005.465.721	127.100.094.150
Khấu hao trong năm	-	6.006.971.971	422.117.424	2.976.686.559	485.442.709	9.891.218.663
Giảm trong năm	-	-	(3.229.170)	(45.947.190)	-	(49.176.360)
Số cuối năm	51.189.218.160	65.693.933.014	879.326.067	16.688.750.782	2.490.908.430	136.942.136.453
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	-	25.827.213.957	1.627.013.131	11.916.933.520	1.127.859.063	40.499.019.671
Số cuối năm	-	22.031.427.654	2.023.597.150	8.912.678.645	984.434.354	33.952.137.803
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Tại thời điểm cuối năm Tập đoàn chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư trên. Danh mục bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối năm là Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 cho thuê.

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	53.956.291.897	53.257.402.232
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	16.321.172.334	17.842.184.223
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

13. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai	Xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản	20.250.000.000	51%	51%

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600653422 ngày 19 tháng 9 năm 2013 và thay đổi lần thứ 4 ngày 30 tháng 8 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty mẹ đầu tư vào Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai 1.032.750 cổ phần tương ứng 10.327.500.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty mẹ đã đầu tư 7.448.379.668 VND, tương đương 51% vốn điều lệ theo Biên bản bàn giao tài sản và nguồn vốn ngày 31 tháng 12 năm 2005 khi công ty này chuyển sang công ty cổ phần.

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

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ phần sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 ⁽ⁱ⁾	Xây dựng công trình dân dụng, sản xuất cầu kiện bê tông cốt thép đúc sẵn	30%	9.601.913.088	30%	12.915.908.267
Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành ⁽ⁱⁱ⁾	Xây dựng	0%	-	37,85%	5.906.625.861
Công ty cổ phần địa ốc Đại Á ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Kinh doanh bất động sản	0%	-	31,67%	12.224.932.632
Công ty TNHH Berjaya D2D ^(iv)	Đầu tư kinh doanh khách sạn 5 sao; đầu tư xây dựng cao ốc chung cư, cao ốc văn phòng, khu thương mại dịch vụ cao cấp theo quy hoạch để bán và cho thuê	25%	78.394.061.644	25%	78.267.510.833
Cộng			87.995.974.732		109.314.977.593

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600810322 ngày 19 tháng 5 năm 2006 và thay đổi lần thứ 6 ngày 12 tháng 4 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đầu tư vào Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 là 18.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đã đầu tư 18.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.

(ii) Trong năm, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đã bán 450.000 cổ phần của Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành với giá bán là 4.500.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành (số đầu năm là 450.000 cổ phần, tương đương 37,85% vốn điều lệ).

(iii) Trong năm, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đã bán 950.000 cổ phần của Công ty cổ phần địa ốc Đại Á với giá bán là 9.500.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần địa ốc Đại Á (số đầu năm là 950.000 cổ phần, tương đương 31,67% vốn điều lệ).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

- (iv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000108 ngày 22 tháng 4 năm 2008 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đầu tư vào Công ty TNHH Berjaya D2D 80.000.000.000 VND tương đương 5.000.000 USD, tương đương 25% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đã đầu tư 83.676.726.251 VND, tương đương 25% vốn điều lệ.

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

	<u>Giá trị phần sở hữu đầu năm</u>	<u>Phần lãi hoặc lỗ trong năm</u>	<u>Giá trị phần chuyển nhượng</u>	<u>Giá trị phần sở hữu cuối năm</u>
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	12.915.908.267	(3.313.995.179)	-	9.601.913.088
Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành	5.906.625.861	-	(5.906.625.861)	-
Công ty cổ phần địa ốc Đại Á	12.224.932.632	-	(12.224.932.632)	-
Công ty TNHH Berjaya D2D	78.267.510.833	126.550.811	-	78.394.061.644
Cộng	109.314.977.593	(3.187.444.368)	(18.131.558.493)	87.995.974.732

Tập đoàn hợp nhất các khoản đầu tư vào các công ty liên kết - Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 và Công ty TNHH Berjaya D2D - theo phương pháp vốn chủ dựa vào Báo cáo tài chính năm 2012 chưa được kiểm toán của các công ty này.

15. Đầu tư dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Đầu tư vào đơn vị khác				
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	353.933	10.000.000.000	333.617	10.000.000.000
Cộng		68.278.309.000		68.278.309.000

Tập đoàn xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty cổ phần địa ốc Thảo Điền dựa vào Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty.

16. Vay và nợ ngắn hạn

Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng trị giá 15.500.000.000 VND.

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

Số đầu năm	5.575.566.712
Vay trong năm	22.307.266.516
Trả trong năm	(24.747.494.903)
Số cuối năm	3.135.338.325

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên có liên quan	27.429.250	1.830.000.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	18.569.103.309	21.871.322.953
Cộng	18.596.532.559	23.701.322.953

18. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng thuê đất và cơ sở hạ tầng	-	3.718.837.359
Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất	92.827.151.606	24.724.077.428
Khách hàng trả trước khác	820.486.169	4.501.655.256
Cộng	93.647.637.775	32.944.570.043

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.541.858.284	15.414.218.631	(4.319.185.442)	12.636.891.473
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	285.623.000	12.224.893.263	(6.134.093.982)	6.376.422.281
Thuế thu nhập cá nhân	28.866.231	1.692.497.094	(1.630.181.628)	91.181.697
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	14.145.941.143	(14.145.941.143)	-
Các loại thuế khác	40.000.000.000	15.833.771	(40.015.833.771)	-
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	2.695.342.585	79.180.529	(2.774.523.114)	-
Cộng	44.551.690.100	43.572.564.431	(69.019.759.080)	19.104.495.451

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

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Hoạt động cung cấp dịch vụ cho doanh nghiệp chế xuất	5%
Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ nội địa	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.213.858.561	59.244.834.273
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.817.925.232	6.383.825.408
- Các khoản điều chỉnh giảm	(15.481.186.076)	(6.954.992.329)
Tổng thu nhập tính thuế	46.550.597.717	58.673.667.352
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	<i>11.637.649.430</i>	<i>14.668.416.838</i>
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp các năm trước</i>	<i>71.761.974</i>	-
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>11.709.411.404</i>	<i>14.668.416.838</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm</i>	<i>515.481.859</i>	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	12.224.893.263	14.668.416.838

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

Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

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

Thuế nhà đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

20. Phải trả người lao động

Lương còn phải trả cho nhân viên.

21. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả về việc xây dựng cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào công ty TNHH Berjaya D2D	48.364.811.000	48.364.811.000
Chi phí phải trả của dự án khu dân cư đường Võ Thị Sáu	10.665.668.828	10.665.668.828
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	1.053.200.730	10.214.430.821
Chi phí thi công phải trả của công trình Phan Bội Châu (khu dân cư số 2)	1.800.000.000	1.800.000.000
Chi phí hợp tác đầu tư phải trả công trình Khối chung cư A1 và Khối liên thông	8.311.000.000	1.800.000.000
Chi phí dịch vụ khác	109.745.455	120.000.000
Cộng	70.304.426.013	71.164.910.649

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

22. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

Khoản phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng công trình chung cư cao tầng A5.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn	32.658.093	55.465.152
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.241.763.202	1.268.947.902
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.304.361.577	6.304.361.577
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.523.452.057	15.478.961.675
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>10.935.705.500</i>	<i>10.702.599.500</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>4.587.746.557</i>	<i>4.776.362.175</i>
Cộng	23.102.234.929	23.107.736.306

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

Số đầu năm	10.625.580.328
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	7.916.578.872
Thu khác	2.905.000
Chi quỹ	(9.211.636.205)
Số cuối năm	9.333.427.995

25. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

26. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 chưa thực hiện dài hạn.

27. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	107.000.000.000	107.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	69.279.269.740	69.279.269.740
Cổ phiếu quỹ	(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
Cộng	174.871.599.740	174.871.599.740

Cổ tức

Trong năm, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đã chi trả cổ tức năm 2011 số tiền 16.030.091.500 VND và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2012 với số tiền là 10.374.262.500 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

28. Lợi ích của cổ đông thiểu số

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

Số đầu năm	12.741.048.628
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	1.795.046.862
Trích quỹ	(389.423.028)
Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận	(1.289.925.000)
Giảm khác	(7.667.519)
Số cuối năm	12.849.079.943

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

1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	296.125.805.173	252.740.749.511
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	159.152.706.826	100.897.076.600
- Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	53.956.291.897	53.257.402.232
- Doanh thu hoạt động xây dựng	80.739.568.521	96.455.836.872
- Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ khác	2.277.237.929	2.130.433.807
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(1.384.481.818)	(3.622.989.590)
Doanh thu thuần	294.741.323.355	249.117.759.921
Trong đó:		
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	157.768.225.008	97.568.631.555
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	53.956.291.897	53.257.402.232
- Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	80.739.568.521	96.455.836.872
- Doanh thu thuần cung cấp hàng hóa và dịch vụ khác	2.277.237.929	1.835.889.262

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	134.375.294.106	73.916.244.435
Giá vốn của dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	16.321.172.334	17.842.184.223
Giá vốn của hoạt động xây dựng	70.442.539.092	86.258.578.587
Cộng	221.139.005.532	178.017.007.245

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.259.552.520	17.033.693.318
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	325.138.101	289.076.561
Lãi tiền cho vay	1.366.764.078	1.674.995.814
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.274.372.423	4.826.827.354
Lãi phạt chậm nộp	1.371.182.985	-
Cộng	12.597.010.107	23.824.593.047

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	386.631.372	1.188.546.682
Lỗ chuyển nhượng công ty liên kết	4.131.558.493	-
Cộng	4.518.189.865	1.188.546.682

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	15.114.843.289	17.487.689.115
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	838.464.816	857.280.987
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.379.918.696	1.422.923.449
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.987.341.836	2.414.663.914
Chi phí khác	6.154.965.143	8.204.996.105
Cộng	26.475.533.780	30.387.553.570

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu thanh lý tài sản cố định	18.000.000	152.745.459
Thu nhập cho thuê đất và cơ sở hạ tầng các năm trước	4.558.151.122	-
Thu khác	229.648.756	475.477.971
Cộng	4.805.799.878	628.223.430

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	(3.313.995.179)	(3.139.819.851)
Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành	-	(166.523.765)
Công ty cổ phần địa ốc Đại Á	-	1.462.411.763
Công ty TNHH Berjaya D2D	126.550.811	(2.272.952.933)
Cộng	(3.187.444.368)	(4.116.884.786)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.256.737.881	41.954.357.917
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	39.256.737.881	41.954.357.917
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.654.984	10.654.984
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.684	3.938

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	10.654.984	10.654.984
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.654.984	10.654.984

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	65.687.713.988	81.823.472.327
Chi phí nhân công	30.435.592.537	34.871.818.588
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.226.870.544	14.078.139.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	181.254.970.574	65.049.233.975
Chi phí khác	65.348.388.602	12.856.068.233
Cộng	353.953.536.245	208.678.732.659

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.707.840.000	1.923.285.607
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	69.739.320	9.145.320
Tiền thưởng	1.333.720.000	1.215.251.200
Cộng	3.111.299.320	3.147.682.127

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty mẹ
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty liên kết
Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành (*)	Công ty liên kết
Công ty cổ phần địa ốc Đại Á (*)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Berjaya D2D	Công ty liên kết
Các công ty con của Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn

- (*) Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần và không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành và Công ty cổ phần địa ốc Đại Á nên Tập đoàn không trình bày giao dịch với các công ty này với tư cách là bên liên quan.

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2		
Mua gạch	383.627.273	-
Chi phí trồng cây	250.000.000	-
Mua ống cống	556.921.475	-
Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	1.632.997.800	2.112.844.500
Lãi cho vay	1.366.764.078	1.674.995.814
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Phí dịch vụ báo cáo chất lượng môi trường	-	47.019.000
Cho thuê nhà máy xử lý nước thải	600.000.000	-
Tổng công ty phát triển khu công nghiệp		
Chi phí lãi vay	40.110.026	1.137.424.166
Tư vấn quản lý dự án	674.725.219	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2		
Cho vay	12.000.000.000	12.000.000.000
Ứng trước tiền mua hàng hóa	-	238.570.750
Phải thu cho thuê cơ sở hạ tầng	5.444.935.684	3.659.212.824
Phải thu lãi cho vay	6.226.773.400	4.826.787.100
Cộng nợ phải thu	23.671.709.084	20.724.570.674
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2		
Phải trả tiền mua hàng	27.429.250	-
Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành		
Phải trả tiền thi công	-	1.830.200.000
Cộng nợ phải trả	27.429.250	1.830.200.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý của Tập đoàn. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

Kết quả kinh doanh, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản có liên quan trực tiếp đến bộ phận và các khoản có thể phân bổ được trên một cơ sở hợp lý. Các khoản không phân bổ được bao gồm các tài khoản tạo thu nhập và doanh thu, các khoản vay chịu lãi, các tài sản và chi phí chung của Tập đoàn.

Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực A: cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp.
- Lĩnh vực B: kinh doanh đầu tư và bán bất động sản.
- Lĩnh vực C: xây dựng.

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

Khu vực địa lý

Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ chủ yếu ở khu vực tỉnh Đồng Nai. Khi trình bày thông tin về các khu vực địa lý, doanh thu khu vực dựa trên vị trí địa lý của khách hàng và các tài sản của khu vực dựa trên vị trí địa lý của tài sản.

3. Các sai sót

Năm trước, Tập đoàn chưa ghi nhận khoản tiền sử dụng đất phải nộp 40.000.000.000 VND. Ngoài ra, năm nay Tập đoàn tiến hành phân loại lại giá trị chi phí đầu tư ban đầu và các tài sản liên quan đến Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 sử dụng để cho thuê từ chỉ tiêu Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình sang chỉ tiêu Bất động sản đầu tư; phân loại lại chi phí đầu tư thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản từ chỉ tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chỉ tiêu Hàng tồn kho.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh của năm trước được trình bày ở Phụ lục 3 đính kèm.

4. Thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	3.539.823.533	3.539.823.533
Trên 1 năm đến 5 năm	14.159.294.132	14.159.294.132
Trên 5 năm	108.849.573.640	112.389.397.173
Cộng	126.548.691.305	130.088.514.838

Tập đoàn thuê đất tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực đến năm 2047 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ (với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các hợp đồng cho thuê

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	47.078.509.974	53.438.222.687
Trên 1 năm đến 5 năm	188.314.039.897	188.314.039.897
Trên 5 năm	1.631.104.239.836	1.678.182.749.810
Cộng	1.866.496.789.707	1.919.935.012.394

5. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Tập đoàn phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 (Công ty mẹ) chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tập đoàn.

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

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Tập đoàn được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

Các khoản cho vay

Tập đoàn cho công ty liên kết vay tiền. Công ty này có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.062.681.788	-	-	-	92.062.681.788
Phải thu khách hàng	104.738.371.822	-	-	894.515.843	105.632.887.665
Các khoản cho vay	12.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000
Các khoản phải thu khác	16.607.383.170	-	-	-	16.607.383.170
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.278.309.000	-	-	-	68.278.309.000
Cộng	293.686.745.780	-	-	894.515.843	294.581.261.623

Số đầu năm

Tiền và các khoản tương đương tiền	34.836.706.086	-	-	-	34.836.706.086
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.500.000.000	-	-	-	10.500.000.000
Phải thu khách hàng	82.006.482.740	-	-	91.387.000	82.097.869.740
Các khoản cho vay	12.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000
Các khoản phải thu khác	7.372.376.378	-	-	-	7.372.376.378
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.278.309.000	-	-	-	68.278.309.000
Cộng	214.993.874.204	-	-	91.387.000	215.085.261.204

Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	3.135.338.325	-	-	3.135.338.325
Phải trả người bán	18.596.532.559	-	-	18.596.532.559
Các khoản phải trả khác	83.176.469.715	-	-	83.176.469.715
Cộng	104.908.340.599	-	-	104.908.340.599

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số đầu năm				
Vay và nợ	5.575.566.712	-	-	5.575.566.712
Phải trả người bán	23.701.322.953	-	-	23.701.322.953
Các khoản phải trả khác	83.136.458.051	-	-	83.136.458.051
Cộng	112.413.347.716	-	-	112.413.347.716

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Tập đoàn gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán, giá hàng hóa/nguyên vật liệu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản vay và cho vay có lãi suất thả nổi.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm cho vay và kỳ hạn cho vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu cho vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Tập đoàn đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể do các khoản cho vay có giá trị nhỏ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Tập đoàn có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Tập đoàn thế chấp kỳ phiếu ngắn hạn của ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng là 15.500.000.000 VND để đảm bảo khoản vay ngắn hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Tập đoàn thế chấp giá trị khoản phải thu khách hàng tại công ty con trị giá 32.397.833.031 VND, giá trị còn lại của tài sản cố định trị giá 1.957.424.236 VND và các tài sản hình thành trong tương lai tại công ty con để đảm bảo khoản vay ngắn hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.062.681.788	-	34.836.706.086	-	92.062.681.788	34.836.706.086
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	10.500.000.000	-	-	10.500.000.000
Phải thu khách hàng	105.632.887.665	(894.515.843)	82.097.869.740	(91.387.000)	104.738.371.822	82.006.482.740
Các khoản cho vay	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Các khoản phải thu khác	16.607.383.170	-	7.372.376.378	-	16.413.468.409	7.372.376.378
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.278.309.000	-	68.278.309.000	-	68.278.309.000	68.278.309.000
Cộng	294.581.261.623	(894.515.843)	215.085.261.204	(91.387.000)	293.492.831.019	214.993.874.204

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	-
Vay và nợ	3.135.338.325	5.575.566.712	3.135.338.325	5.575.566.712
Phải trả người bán	18.596.532.559	23.701.322.953	18.596.532.559	23.701.322.953
Các khoản phải trả khác	83.176.469.715	83.136.458.051	83.176.469.715	83.136.458.051
Cộng	104.908.340.599	112.413.347.716	104.908.340.599	112.413.347.716

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013



Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu



Trương Lưu
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phụ lục 1: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	97.415.808.650	11.054.320.842	-	20.818.506.834	304.160.236.066
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	41.954.357.917	41.954.357.917
Điều chỉnh theo Biên bản chỉ cục	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài chính doanh nghiệp và Thanh tra tỉnh Đồng Nai	-	-	-	-	-	-	3.532.373.662	3.532.373.662
Điều chỉnh trích quỹ năm 2010	-	-	-	(7.527.619.000)	-	4.404.642.000	(1.360.551.000)	(4.483.528.000)
Trích quỹ trong năm	-	-	-	7.053.075.236	136.454.118	2.260.056.000	(15.518.873.177)	(6.069.287.823)
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(21.309.968.000)	(21.309.968.000)
Chi khác	-	-	-	-	-	-	(442.740.620)	(442.740.620)
Số dư cuối năm trước	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	96.941.264.886	11.190.774.960	6.664.698.000	27.673.105.616	317.341.443.202
Số dư đầu năm nay	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	96.941.264.886	11.190.774.960	6.664.698.000	27.673.105.616	317.341.443.202
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	39.256.737.881	39.256.737.881
Điều chỉnh theo Quyết định của Đoàn thanh tra tỉnh Đồng Nai	-	-	-	-	-	-	(32.210.560)	(32.210.560)
Trích quỹ trong năm	-	-	-	7.347.013.580	112.588.290	2.373.946.000	(17.360.703.715)	(7.527.155.845)
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Chi khác	-	-	-	-	-	-	(7.980.480)	(7.980.480)
Số dư cuối năm nay	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	104.288.278.466	11.303.363.250	9.038.644.000	22.891.488.742	322.393.374.198


Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu


Trương Lưu
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc



Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013

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

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

	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	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	53.956.291.897	157.768.225.008	80.739.568.521	2.277.237.929	294.741.323.355
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.956.291.897	157.768.225.008	80.739.568.521	2.277.237.929	294.741.323.355
Chi phí bộ phận	16.321.172.334	134.375.294.106	70.442.539.092	-	221.139.005.532
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	37.635.119.563	23.392.930.902	10.297.029.429	2.277.237.929	73.602.317.823
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(26.475.533.780)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					47.126.784.043
Doanh thu hoạt động tài chính					12.597.010.107
Chi phí tài chính					(4.518.189.865)
Thu nhập khác					4.805.799.878
Chi phí khác					(610.101.234)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh					(3.187.444.368)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(11.709.411.404)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(3.452.662.414)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					41.051.784.743
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	3.320.778.263	218.579.739	42.765.114	-	3.582.123.116
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	9.891.218.663	874.451.247	464.142.226	-	11.229.812.136

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

	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	Cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	53.257.402.232	97.568.631.555	96.455.836.872	1.835.889.262	249.117.759.921
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.257.402.232	97.568.631.555	96.455.836.872	1.835.889.262	249.117.759.921
Chi phí bộ phận	17.842.184.223	73.916.244.435	86.258.578.587	-	178.017.007.245
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	35.415.218.009	23.652.387.120	10.197.258.285	1.835.889.262	71.100.752.676
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(30.387.553.570)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					40.713.199.106
Doanh thu hoạt động tài chính					23.824.593.047
Chi phí tài chính					(1.188.546.682)
Thu nhập khác					628.223.430
Chi phí khác					(615.749.842)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh					(4.116.884.786)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(14.668.416.838)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					44.576.417.435
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	6.053.433.117	1.159.863.636	-	-	7.213.296.753
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	12.772.522.695	835.264.769	470.352.072	-	14.078.139.536

Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013

Trần Thị Kim Thu
Người lập biểuTrương Lưu
Kế toán trưởngNguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

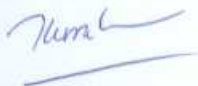
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty 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	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	52.036.466.755	451.167.950.568	73.223.577.677	-	576.427.995.000
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					257.816.487.684
Tổng tài sản					834.244.482.684
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	246.992.113.046	164.575.040.234	46.233.451.422	-	457.800.604.702
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					41.201.423.841
Tổng nợ phải trả					499.002.028.543
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	55.738.756.718	395.504.232.146	79.681.874.648	-	530.924.863.512
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					233.259.997.948
Tổng tài sản					764.184.861.460
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	226.161.398.564	86.150.328.414	53.679.734.590	-	365.991.461.568
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					68.110.908.062
Tổng nợ phải trả					434.102.369.630


Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phụ lục 3: Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh của năm trước

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	196.495.255.735	338.284.219.733	534.779.475.468
Phải thu khách hàng	131	49.189.635.240	32.908.234.500	82.097.869.740
Hàng tồn kho	141	32.825.744.033	306.917.681.861	339.743.425.894
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	2.253.298.504	(1.541.696.628)	711.601.876
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	523.594.637.881	(294.189.251.889)	229.405.385.992
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	32.908.234.500	(32.908.234.500)	-
Tài sản cố định hữu hình	221	50.612.464.561	(40.499.019.671)	10.113.444.890
Nguyên giá	222	138.398.954.635	(116.409.895.661)	21.989.058.974
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(87.786.490.074)	75.910.875.990	(11.875.614.084)
Tài sản cố định vô hình	227	-	-	-
Nguyên giá	228	52.214.983.014	(51.189.218.160)	1.025.764.854
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(52.214.983.014)	51.189.218.160	(1.025.764.854)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	262.969.547.381	(262.219.912.543)	749.634.838
Bất động sản đầu tư	240	-	40.499.019.671	40.499.019.671
Nguyên giá	241	-	167.599.113.821	167.599.113.821
Giá trị hao mòn lũy kế	242	-	(127.100.094.150)	(127.100.094.150)
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	108.845.454.437	469.523.156	109.314.977.593
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	(469.371.998)	469.371.998	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	720.089.893.616	44.094.967.844	764.184.861.460
NỢ PHẢI TRẢ	300	391.407.027.045	42.695.342.585	434.102.369.630
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	2.567.949.391	42.695.342.585	45.263.291.976
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16.803.374.729	6.304.361.577	23.107.736.306
Doanh thu chưa thực hiện	338	211.199.182.482	(6.304.361.577)	204.894.820.905
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	315.941.817.943	1.399.625.259	317.341.443.202
Quỹ đầu tư phát triển	417	97.819.265.379	(878.000.493)	96.941.264.886
Quỹ dự phòng tài chính	418	11.503.335.666	(312.560.706)	11.190.774.960
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	6.677.838.000	(13.140.000)	6.664.698.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	25.069.779.158	2.603.326.458	27.673.105.616
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	720.089.893.616	44.094.967.844	764.184.861.460
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45	(5.790.109.141)	1.673.224.355	(4.116.884.786)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62	40.281.133.562	1.673.224.355	41.954.357.917
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	3.780	158	3.938
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	57.571.609.918	1.673.224.355	59.244.834.273
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.370.748.518)	(1.673.224.355)	(20.043.972.873)

Biên Hòa, ngày 12 tháng 3 năm 2013


 Trần Thị Kim Thu
 Người lập biểu


 Trương Lưu
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Xuân Đình
 Tổng Giám đốc