

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám Đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2008	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 24

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (dưới đây gọi là Tập đoàn) đã được kiểm toán cho niên độ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2 là công ty cổ phần được thành lập 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.

Trụ sở Công ty được đặt tại H22, đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Công ty có các chức năng kinh doanh chủ yếu sau:

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường...), thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch; trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê.
- San lấp mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.

2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2008 và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Huỳnh Đô	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Xuân Đình	Thành viên hội đồng quản trị
Ông Ngô Đức Thành	Thành viên hội đồng quản trị
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên hội đồng quản trị
Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên hội đồng quản trị

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong năm 2008 và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Nguyễn Xuân Đình	Quyền Tổng Giám Đốc
Ông Ngô Đức Thành	Phó Tổng Giám Đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Các số liệu về tình hình kinh doanh trong năm 2008 được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DTL.

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất cứ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản bảo đảm nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính đến ngày lập báo cáo này.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên các báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty Kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm cho Công ty.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bảng thuyết minh đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho niên độ kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty phù hợp với Chuẩn mực / Chế độ kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 22 tháng 02 năm 2009



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

CÔNG TY KIỂM TOÁN DTL
 Thành viên của Horwath International

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3,
 140 Nguyễn Văn Thủ, P.Đa Kao,
 Quận 1, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam
 ĐT : 84.8.3827 5026
 Fax: 84.8.3827 5027
 www.horwathdtl.com
 dtlco@horwathdtl.com.vn

Số: 09.148 /BCKTHN-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
 Các thành viên Ban 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 bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho niên độ kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là Công ty) và công ty con (dưới đây gọi là Tập đoàn). Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

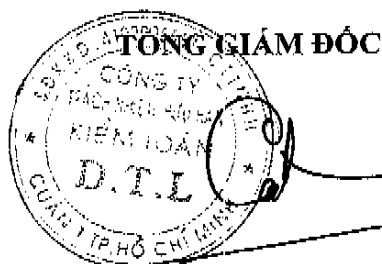
Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của niên độ kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2009



ĐẶNG XUÂN CẢNH
 Chứng chỉ KTV số Đ.0067/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

BÙI VĂN BỒNG
 Chứng chỉ KTV số 0177/KTV

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		187.929.051.103	144.298.679.672
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		24.583.954.344	15.507.473.676
1. Tiền	111	5.1	24.583.954.344	15.507.473.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	57.935.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		57.935.000.000	40.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.3	75.542.720.280	38.382.177.615
1. Phải thu khách hàng	131		23.161.584.751	24.839.258.734
2. Trả trước cho người bán	132		16.490.146.041	1.086.928.393
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		35.890.989.488	12.455.990.488
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	29.592.994.991	49.794.449.665
1. Hàng tồn kho	141		29.592.994.991	49.794.449.665
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		274.381.488	614.578.716
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		140.227.159	138.869.392
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	212.709.324
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		134.154.329	263.000.000

(Phần tiếp theo trang 05)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		380.032.134.499	278.998.040.920
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		61.401.220.222	63.743.440.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.5	61.401.220.222	63.743.440.000
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		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		218.998.604.008	151.735.724.310
1. TSCĐ hữu hình	221	5.6	48.127.322.328	46.107.160.625
+ Nguyên giá	222		96.592.867.178	82.227.939.400
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.465.544.850)	(36.120.778.775)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.7	7.616.083.159	16.319.455.339
+ Nguyên giá	228		52.214.983.014	52.214.983.014
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(44.598.899.855)	(35.895.527.675)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	163.255.198.521	89.309.108.346
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	99.632.310.269	63.518.876.510
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		31.885.396.709	21.948.658.516
3. Đầu tư dài hạn khác	258		68.468.478.994	41.570.217.994
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(721.565.434)	-
V. Lợi thế thương mại	260		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	278		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		567.961.185.602	423.296.720.592

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		309.134.982.112	268.953.091.781
I. Nợ ngắn hạn	310		272.133.482.112	268.953.091.781
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.10	9.771.842.420	8.588.457.665
3. Người mua trả tiền trước	313	5.10	227.489.485.067	242.336.013.866
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.11	17.033.844.732	3.216.900.826
5. Phải trả người lao động	315		1.808.168.870	2.371.994.089
6. Chi phí phải trả	316		-	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.12	16.030.141.023	12.439.725.135
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		37.001.500.000	-
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.13	37.001.500.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		248.084.196.788	144.639.179.582
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.14	237.961.182.068	134.510.693.515
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		107.000.000.000	52.160.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	214.828.233
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(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		53.921.659.077	77.670.372.403
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.840.026.542	4.016.834.263
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		3.327.896.709	448.658.516
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		10.123.014.720	10.128.486.167
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		10.123.014.720	10.128.486.167
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500		10.742.006.702	9.704.449.129
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		567.961.185.602	423.296.720.592

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

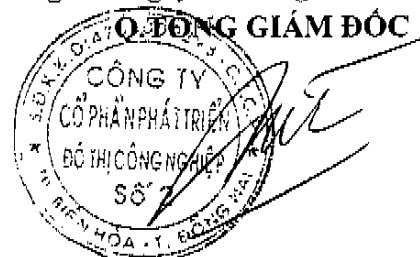
CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
- USD		-	-
- EUR		-	-
- SGD		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ ĐỨC THÀNH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2009



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	265.048.259.331	253.030.508.380
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		265.048.259.331	253.030.508.380
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	170.544.030.976	169.022.780.252
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		94.504.228.355	84.007.728.128
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	25.125.994.785	2.688.623.363
7. Chi phí tài chính	22		721.565.434	463.245.215
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	457.456.000
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.4	18.163.450.132	18.275.040.545
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		100.745.207.574	67.958.059.731
11. Thu nhập khác	31		674.903.470	1.714.629.762
12. Chi phí khác	32	6.5	28.534.350.395	111.339.037
13. Lợi nhuận khác	40		(27.859.446.925)	1.603.290.725
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	50		(563.261.906)	515.642.654
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		72.322.498.743	70.076.993.110
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	61		21.289.836.514	840.417.439
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		51.032.662.229	69.236.575.671
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		1.600.556.786	2.496.809.000
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		49.432.105.443	66.739.766.671
18. Lãi cơ bản trên cổ phần	80	5.14	6.472	12.795

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ ĐỨC THÀNH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2009



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương gián tiếp)

Cho niên độ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		70.544.860.649	70.076.992.110
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		21.079.243.972	19.752.316.662
Các khoản dự phòng	03		721.565.434	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22.480.560.502)	(13.094.376.868)
Chi phí lãi vay	06		-	457.456.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		69.865.109.553	77.192.388.904
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(46.658.198.448)	18.816.267.335
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		20.201.454.674	20.608.421.865
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		59.062.623.712	(24.613.982.231)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.357.767)	2.316.708.076
Tiền lãi vay đã trả	13		-	(457.456.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(38.737.931.212)	(1.458.383.825)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		753.186.284	91.464.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(6.700.517.589)	(5.498.821.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		57.784.369.207	86.996.608.285
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(88.789.157.953)	(77.386.404.641)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		142.500.000	37.055.792.170
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		27.000.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		(10.000.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(468.135.000.000)	(25.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		412.801.739.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.553.425.341	482.112.488
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(109.426.493.612)	(64.848.497.983)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương gián tiếp)**

Cho niên độ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

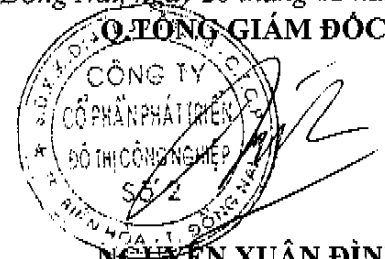
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		88.452.759.740	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(1.407.670.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	13.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(29.095.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.326.484.667)	(16.869.643.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		60.718.605.073	(32.964.643.333)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		9.076.480.668	(10.816.535.031)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15.507.473.676	26.324.008.707
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		24.583.954.344	15.507.473.676

KÊ TOÁN TRƯỞNG

HỒ ĐỨC THÀNH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2009

**NGUYỄN XUÂN ĐÌNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bảng thuyết minh này một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty

1.1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2 (dưới đây gọi tắt là Công ty) là một là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000298 ngày 03 tháng 01 năm 2006 và Giấy chứng nhận kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 17 tháng 11 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là 52.160.000.000 đồng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 02, tổng vốn điều lệ của Công ty là 107.000.000.000 đồng.

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Công ty có các chức năng kinh doanh chủ yếu sau:

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường...), thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch; trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê.
- San lấp mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.

1.3. Tổng số công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính gồm: 01 công ty như trình ở phần dưới đây

1.4. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Công ty cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai

Địa chỉ: Xa lộ Hà Nội, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ là 51%

Quyền biểu quyết của công ty mẹ là 51%

1.5. Danh sách các công ty liên kết

- Công ty Công ty CP Cổ Loa Thành
Địa chỉ: R98 Võ Thị Sáu, KP.7, phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Quyền biểu quyết của công ty mẹ là 30%
- Công ty Công ty CP Địa Ốc Đại Á

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Địa chỉ: 1015 Trần Hưng Đạo, phường 5, Q5, thành phố Hồ Chí Minh

Quyền biểu quyết của công ty mẹ là 31,66%

- Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhon Trạch 2

Địa chỉ: Số 1, đường 25B, KCN Nhon Trạch 2, Đồng Nai

Quyền biểu quyết của công ty mẹ là 30%

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

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

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối niên độ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

4.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

- Phương pháp khấu hao

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

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	4 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	4 – 6 năm
+ Phương tiện vận tải	6 năm
+ Tài sản cố định hữu hình khác	4 – 6 năm
+ Chi phí thiết kế, đầu tư ban đầu và đền bù giải tỏa	6 năm
+ Phần mềm kế toán	4 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

- Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn: Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4.6. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

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

4.7. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Ghi nhận cổ tức

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

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

Theo điều lệ của Công ty:

- Quỹ dự phòng tài chính: trích 5% lợi nhuận sau thuế đến khi số dư quỹ bằng 10% vốn điều lệ thì không trích nữa.
- Các quỹ khác: mức trích theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

4.8. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phản công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được xác định theo phần công việc hoàn thành do nhà thầu tự xác định hoặc phần công việc hoàn thành được khách hàng xác định trong kỳ. Phần công việc hoàn thành được xác định theo đánh giá tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành.

4.10. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

▪ Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần theo nghị định 187/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của chính phủ. Theo điểm 2 Điều 35 Nghị định 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của chính phủ, Công ty được miễn thuế 02 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 03 năm tiếp theo (ngoại trừ thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất). Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp theo nghị định 24/2007/NĐ-CP nêu trên (ngoại trừ thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất). Theo Thông tư 03/2009/TT-BTC ban hành ngày 13 tháng 1 năm 2009 của Bộ Tài chính, Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV năm 2008.

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

4.11. Các bên liên quan

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

4.12. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của niên độ này.

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	291.460.045	328.208.623
Tiền gửi ngân hàng	24.292.494.299	15.179.265.053
Cộng	24.583.954.344	15.507.473.676

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền gửi tại ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	10.000.000.000	30.000.000.000
Tiền gửi tại ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	10.000.000.000	-
Tiền gửi tại ngân hàng VP Bank – Chi nhánh Đồng Nai	15.000.000.000	-
Tiền gửi tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đồng Nai	20.000.000.000	-
Tiền gửi tại quỹ Đầu tư phát triển doanh nghiệp	-	10.000.000.000
Tiền gửi tại ngân hàng hàng Eximbank	2.935.000.000	-
Cộng	57.935.000.000	40.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng với lãi suất từ 8,20% đến 17,80%/năm.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	23.161.584.751	24.839.258.734
Trả trước cho người bán	16.490.146.041	1.086.928.393
Các khoản phải thu khác	35.890.989.488	12.455.990.488
Cộng	75.542.720.280	38.382.177.615

Phải thu khách hàng đến 31/12/2008 như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng tại Công ty cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2	3.919.712.724	8.099.394.429
Phải thu khách hàng tại Công ty cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	19.241.872.027	16.739.864.305
Cộng	23.161.584.751	24.839.258.734

Các khoản phải thu khác đến 31/12/2008 như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch về cho vay ngắn hạn	25.529.375.000	7.004.097.000
Phải thu Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị về thanh lý trạm điện	3.233.798.739	-
Ngân sách cấp tiền đền bù	2.664.436.179	2.664.436.179
Tiền đền bù giải tỏa khu dân cư đường Võ Thị Sáu	1.264.921.200	1.081.497.200
Các khoản phải thu khác	3.198.458.370	1.705.960.109
Cộng	35.890.989.488	12.455.990.488

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	82.300.000	167.777.228
Chi phí SX, KD dở dang	21.019.334.140	27.361.229.043
Hàng hóa	8.491.360.851	22.265.443.394
Cộng	29.592.994.991	49.794.449.665

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.5. Phải thu dài hạn khách hàng

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư Võ Thị Sáu	32.772.715.222	39.852.635.000
Phải thu tiền bán nhà, đất lô R, F đường Võ Thị Sáu	19.560.675.000	20.954.175.000
Phải thu tiền bán nhà và đất lô E đường A6	6.651.600.000	2.936.630.000
Phải thu tiền đất và nhà tái định cư đường 5	2.416.230.000	-
Cộng	61.401.220.222	63.743.440.000

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

(Đơn vị tính 1.000 đồng)

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	65.530.842	2.786.984	11.608.236	1.043.872	1.258.004	82.227.939
Tăng trong năm	4.649.380	221.293	9.752.993	219.402	-	14.843.068
Giảm trong năm	-	-	467.210	10.930	-	478.140
Số dư cuối năm	70.180.222	3.008.277	20.894.020	1.252.344	1.258.004	96.592.867
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	27.906.522	1.717.504	4.666.758	571.991	1.258.004	36.120.779
Tăng trong năm	9.467.465	359.736	2.755.180	215.796	-	12.798.176
Giảm trong năm	-	-	444.757	8.653	-	453.410
Số dư cuối năm	37.373.986	2.077.240	6.977.180	779.134	1.258.004	48.465.545
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	37.624.321	1.069.480	6.941.479	471.881	-	46.107.161
Tại ngày cuối năm	32.806.236	931.037	13.916.840	473.210	-	48.127.322

- Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 21.133.791.088 đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải tỏa	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	950.624.347	2.186.252.099	49.067.606.568	10.500.000	52.214.983.014
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	950.624.347	2.186.252.099	49.067.606.568	10.500.000	52.214.983.014
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	607.343.334	986.240.755	34.297.787.336	4.156.250	35.895.527.675
Khấu hao trong năm	158.437.392	364.375.356	8.177.934.432	2.625.000	8.703.372.180
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	765.780.726	1.350.616.111	42.475.721.768	6.781.250	44.598.899.855
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	343.281.013	1.200.011.344	14.769.819.232	6.343.750	16.319.455.339
Tại ngày cuối năm	184.843.621	835.635.988	6.591.884.800	3.718.750	7.616.083.159

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các công trình như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
+ Công trình KCN Nhơn Trạch II	34.990.759.024	37.456.230.482
+ Công trình KDC đường VTS	-	33.506.637.732
+ Công trình KDC đường VTS (GD 2)	70.059.510.613	10.311.660.879
+ Công trình đường ngang Km 1697	2.171.360.249	1.468.755.909
+ Công trình KDC xã Lộc An – Long Thành	3.705.008.228	1.155.228.182
+ Công trình chợ mới Quận Thủ - Long Thành	50.479.649.852	477.973.741
+ Các công trình khác	1.848.910.555	4.932.621.421
Cộng	163.255.198.521	89.309.108.346

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	31.885.396.709	21.948.658.616
Đầu tư dài hạn khác	68.468.478.994	41.570.217.994
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(721.565.434)	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	99.632.310.269	63.518.876.610

Danh sách và vốn góp vào công ty liên kết tính đến thời điểm 31/12/2008:

	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến 31/12/2008	Tỷ lệ vốn góp
+ Công ty CP Xây dựng Cổ Loa Thành	3.511.588.165	30%
+ Công ty CP Địa ốc Đại Á	9.060.752.431	31,66%
+ Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	19.313.056.113	30%
Cộng	31.885.396.709	

Đầu tư dài hạn khác bao gồm:

- Khoản đầu tư vào Công ty CP Phát triển hạ tầng Sonadezi số tiền 28.000.000.000 đồng tương đương 2.800.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.
- Khoản đầu tư vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nông thôn Đại Á số tiền 25.231.579.000 đồng tương đương 1.440.000 cổ phiếu mua và 320.000 cổ phiếu thưởng, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Khoản đầu tư vào Công ty CP Địa ốc Thảo Điền theo giá gốc với số tiền 10.000.000.000 đồng, giá trị thuần có thể thực hiện là 9.530.628.002 đồng tương đương 262.500 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.
- Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 610 số tiền 2.546.730.000 đồng giá trị thuần có thể thực hiện là 2.294.536.564 đồng tương đương 169.782 cổ phần phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.
- Góp vốn thành lập Công ty CP Dịch vụ Sonadezi, số vốn đã góp đến 31/12/2008 là 2.500.000.000 đồng tương đương 250.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

5.10. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	9.771.842.420	8.588.457.665
Người mua trả tiền trước	227.489.485.067	242.336.013.866
Cộng	237.261.327.487	250.924.471.531

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Người mua trả tiền trước đến 31/12/2008 được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng trả trước tiền mua nhà, chuyển QSD đất	53.566.365.725	127.152.122.641
Khách hàng trả trước tiền thuê đất khu công nghiệp Nhơn Trạch II	159.187.988.236	92.413.840.719
Người mua trả tiền trước tại công ty Xây dựng Số 2 Đồng Nai	14.735.131.106	22.770.050.506
Cộng	227.489.485.067	242.336.013.866

5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.210.542.247	-
Thuế GTGT	6.518.780.687	3.203.871.646
Các loại thuế khác	304.521.797	13.029.180
Cộng	17.033.844.731	3.216.900.826

5.12. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Cuối năm	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	100.201.311	50.320.935
Cổ tức phải trả cổ đông công ty D2D	9.432.244.000	5.337.240.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.497.695.712	5.702.047.733
Cộng	16.030.141.023	12.439.725.335

5.13. Phải trả dài hạn khác

Là khoản nhận ứng trước của Công ty TNHH Berzaya để thực hiện hợp đồng liên doanh xây dựng trung tâm thương mại Berzaya (liên doanh với Công ty) tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(phần tiếp theo trang 21)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.14. Vốn chủ sở hữu

a. Biến động của Vốn chủ sở hữu

(Đơn vị tính 1.000.000 đồng)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	52.160	-	-	-	32.340	3.383	-	87.882
- Tăng trong năm trước	-	-	-	-	45.331	1.570	66.740	113.641
- Giảm trong năm trước	-	-	-	-	-	(936)	(66.291)	(67.227)
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	52.160	-	215	-	77.670	4.017	449	134.511
- Tăng trong kỳ	54.840	69.279	-	(1.408)	14.728	1.956	49.432	188.827
- Giảm trong kỳ	-	-	(215)	-	(38.477)	(133)	(46.553)	(85.373)
Số dư cuối kỳ	107.000	69.279	-	(1.408)	53.922	5.840	3.328	237.961

b. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	61.740.000.000	41.160.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	45.260.000.000	11.000.000.000
Cộng	107.000.000.000	52.160.000.000

Số lượng cổ phiếu quỹ là 45.016 cổ phiếu

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu đầu kỳ	52.160.000.000	52.160.000.000
Vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng trong kỳ theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phần	54.840.000.000	-
Vốn đầu tư của chủ sở hữu giảm trong kỳ	-	-
Vốn đầu tư của chủ sở hữu cuối kỳ	107.000.000.000	52.160.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

d. Cổ phần

	Số cuối năm	Số cuối năm
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	10.700.000	7.133.333
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	10.700.000	5.216.000
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	(45.016)	-
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	10.654.984	5.216.000
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

e. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	49.432.105.443	66.739.766.671
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	7.638.271	5.216.000
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	6.472	12.795

f. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	448.658.616	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm nay	49.432.105.443	66.739.766.671
Phần lỗ trong công ty liên kết các năm trước được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu	-	(66.984.038)
Cổ tức tạm trích trong kỳ	(23.917.968.000)	(10.432.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	(14.311.024.292)	(45.330.743.879)
Trích quỹ dự phòng tài chính	(1.955.968.764)	(1.570.190.865)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(4.660.882.063)	(8.782.684.223)
Trích quỹ ban quản lý điều hành	(583.607.430)	(108.505.050)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	3.327.896.709	448.658.616

g. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	9.807.635.535	9.496.408.265
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 2 Đồng Nai	315.379.185	632.077.902
Cộng	10.123.014.720	10.128.486.167

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	99.100.827.157	37.055.792.170
Doanh thu cho thuê đất trong Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 2	40.450.538.452	34.833.106.966
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất ở và nhà ở	44.542.397.992	77.110.103.176
Doanh thu hợp đồng xây dựng	80.154.137.253	103.945.687.887
Doanh thu khác	800.358.477	85.818.181
Cộng	265.048.259.331	253.030.508.380

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hoá đã bán	148.256.526.330	149.468.970.796
Giá vốn cung cấp dịch vụ	22.287.504.646	19.553.809.456
Cộng	170.544.030.976	169.022.780.252

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	15.697.949.074	1.784.526.363
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.413.847.400	3.200.000.000
Lãi tiền cho vay	2.280.975.000	504.097.000
Lãi đầu tư chứng khoán	400.000.000	-
Khác	333.223.311	-
Cộng	25.125.994.785	2.688.623.363

6.4. Chi phí quản lý

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	10.051.477.839	7.680.445.387
Chi phí vật liệu, công cụ	723.140.934	1.561.950.854
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.580.640.563	1.525.231.027
Chi phí dịch vụ mua ngoài	332.694.197	188.808.348
Chi phí bằng tiền khác	5.475.496.599	7.318.610.929
Cộng	18.163.450.132	18.275.046.545

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.5. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu	27.871.346.270	-
Chi phí khác	663.004.125	44.303.341
Tổng cộng	28.534.350.395	44.303.341

Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất năm 2006 và 2007 bị truy thu theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước ngày 29 tháng 7 năm 2008 với số tiền lần lượt là 11.051.910.349 đồng và 16.819.435.921 đồng.

7. Những thông tin khác

7.1. Thu nhập của Ban Giám đốc và thù lao Hội đồng quản trị

	Năm nay	Năm trước
Lương Ban Giám đốc	998.916.617	620.154.647
Thưởng Ban Giám đốc	90.000.000	90.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị	429.750.000	423.000.000
Thưởng Hội đồng quản trị	360.000.000	360.000.000
Tổng cộng	1.878.666.617	1.493.154.647

7.2. Các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

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

7.3. Những thông tin khác

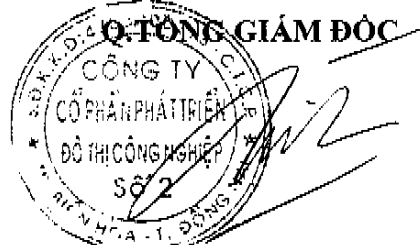
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 được Quyền Tổng Giám đốc phê duyệt và phát hành vào ngày 20 tháng 02 năm 2009.

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2009

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ ĐỨC THÀNH



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH