BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO) đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO) Là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ xây dựng, hoạt động theo giấy phép kinh doanh số 4703000201 do sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng nai cấp ngày 16/02/2005, sửa đổi lần 2 ngày 04/06/2007 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc công ty đã điều hành công ty trong năm và đến ngày thành lập báo cáo này gồm :

Hội đồng quản trị :

Ông Phạm Thiếu Sơn	Chủ tịch (đến ngày 30/12/2008)
Ông Vũ Công Khái	Chủ tịch (từ ngày 30/12/2008)
Ông Vũ Công Khái	Ủy viên (đến ngày 30/12/2008)
Ông Phạm Thiếu Sơn	Ủy viên (từ ngày 30/12/2008)
Ông Trịnh Xuân Tấn	Ủy viên
Ông Trần văn Phú	Ủy viên
Ông Phan Văn Quang	Ủy viên

Ban Giám đốc :

Ông Vũ Công Khái	Giám đốc (đến ngày 01/01/2009)
Ông Trần văn Phú	Giám đốc (từ ngày 02/01/2009)
Ông Trần văn Phú	Phó Giám đốc (đến ngày 01/01/2009)
Ông Phan văn Quang	Phó Giám Đốc
Ông Đỗ Huy Thảo	Phó Giám Đốc
Ông Trần Cao Thắng	Phó Giám Đốc (từ ngày 02/01/2009)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt nam (CPA VIETNAM) – Thành viên đại diện Moore Stephens International Limited.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt Ban Giám đốc,

Trần văn Phú
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2009

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các Báo cáo tài chính kèm theo, các Báo cáo tài chính này trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 và kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị,

Vũ Công Khái
Chủ tịch
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2009

CPA VIETNAM

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM
Trụ sở chính tại Hà Nội
Số 17, Lô 2C, Khu đô thị Trung Yên
Phố Trung Hòa, Quận Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội

Tel: +84 (4) 3 783 2121
Fax: +84 (4) 3 783 2122
Email: hanoi@cpavietnam.org
www.cpavietnam.org

Số. 92 /2009/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính năm 2008 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO(IDICO- UDICO)

Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các Cổ đông của công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO - IDICO)

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (gọi tắt là "Công ty").

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

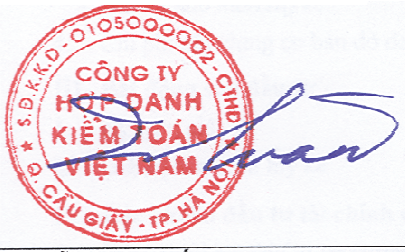
Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; 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 Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày trên, phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Lưu ý

Việc ghi nhận Vốn và Tài sản cố định vô hình là giá trị thương hiệu IDICO với số tiền 2.000.000.000 đồng có sự khác biệt so với quy định tại chuẩn mực Kế toán Việt nam số 04 – Tài sản cố định vô hình.



Nguyễn Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0779/KTV

Phan Thanh Nam
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1009/KTV

Thay mặt và đại diện
CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM (CPA VIETNAM)
Thành viên đại diện Moore Stephens International Limited.
Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2009

An independent firm.

Mẫu B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**288.648.556.457**	**187.818.456.347**
I- Tiền	**110**	**5,1**	**16.445.774.155**	**28.640.011.490**
1. Tiền	111		16.445.774.155	28.640.011.490
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**175.984.396.351**	**80.536.025.210**
1. Phải thu khách hàng	131		55.711.520.743	64.220.570.368
2. Trả trước cho người bán	132		117.060.998.957	14.311.319.892
5. Các khoản phải thu khác	135	5,2	3.298.141.956	2.004.134.950
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(86.265.305)	
IV. Hàng tồn kho	**140**	**5,3**	**90.365.971.473**	**76.122.061.219**
1. Hàng tồn kho	141		90.365.971.473	76.122.061.219
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.852.414.478**	**2.520.358.428**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.446.400.596	537.779.414
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.534.092.801	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	154		141.654.839	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		1.730.266.242	1.982.579.014
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220+240+250+260)	**200**		**149.777.820.845**	**139.254.511.909**
II. Tài sản cố định	**220**		**121.126.811.792**	**110.408.015.205**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5,4	52.603.230.987	32.424.321.722
- Nguyên giá	*222*		*88.676.328.437*	*62.117.999.939*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(36.073.097.450)*	*(29.693.678.217)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5,5	1.641.666.667	1.741.666.667
- Nguyên giá	*228*		*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(358.333.333)*	*(258.333.333)*
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5,6	66.881.914.138	76.242.026.816
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**5,7**	**6.077.780.684**	**6.947.170.080**
- Nguyên giá	241		8.693.893.944	8.693.893.944
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.616.113.260)	(1.746.723.864)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**22.573.228.369**	**21.861.990.632**
3. Đầu tư dài hạn khác	258	5,8	22.573.228.369	23.400.990.632
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	(1.539.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**-**	**37.335.992**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	37.335.992
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**438.426.377.302**	**327.072.968.256**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Mẫu B 01-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	**300**		**317,125,271,640**	**202,126,564,074**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**298,377,817,858**	**176,077,815,549**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.9	93,991,699,055	11,880,000,000
2. Phải trả người bán	312		48,185,709,122	23,651,609,021
3. Người mua trả tiền trước	313		74,007,241,121	27,948,416,788
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.10	736,462,536	7,175,979,874
5. Phải trả người lao động	315		201,605,500	1,770,082,124
6. Chi phí phải trả	316	5.11	53,809,211,691	81,627,558,633
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.12	27,445,888,833	22,024,169,109
II. Nợ dài hạn	**330**		**18,747,453,782**	**26,048,748,525**
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.13	18,417,234,328	25,712,837,696
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		330,219,454	335,910,829
B -VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	**400**		**121,301,105,662**	**124,946,404,182**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**120,607,688,366**	**124,556,322,818**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.14	80,000,000,000	80,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	5.14	16,200,000,000	16,200,000,000
7. Qũy đầu tư phát triển	417	5.14	12,976,276,638	8,989,746,711
8. Qũy dự phòng tài chính	418	5.14	2,479,429,248	1,218,565,545
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.14	8,951,982,480	18,148,010,562
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**693,417,296**	**390,081,364**
1. Qũy khen thưởng và phúc lợi	431		693,417,296	390,081,364
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**438,426,377,302**	**327,072,968,256**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2009

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Thị Sương Mai	Trần Thúy Hường	Trần Văn Phú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Mẫu B 02-DN

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5,15	681.328.051.357	510.781.223.225
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		681.328.051.357	510.781.223.225
4. Giá vốn hàng bán	11	5,16	658.804.280.962	487.243.616.333
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**22.523.770.395**	**23.537.606.892**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5,17	4.046.258.356	626.152.134
7. Chi phí tài chính	22	5,18	3.667.446.373	3.725.822.927
- Trong đó : Chi phí lãi vay	*23*		*5.206.446.373*	*3.725.822.927*
8. Chi phí bán hàng	24		552.324.773	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.132.411.496	4.174.359.867
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	**30**		**17.217.846.109**	**16.263.576.232**
11. Thu nhập khác	31		1.672.896.637	3.709.483.695
12. Chi phí khác	32		170.031.569	72
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**1.502.865.068**	**3.709.483.623**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**18.720.711.177**	**19.973.059.855**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5,19	1.768.728.697	1.825.049.293
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**16.951.982.480**	**18.148.010.562**
18.Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.20	2.119	3.037

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2009

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Thị Sương Mai	Trần Thúy Hường	Trần Văn Phú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu B 03-DN

(theo phương pháp trực tiếp)

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

I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	571.427.375.888	576.339.346.416
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(609.812.108.015)	(505.983.964.619)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.506.578.194)	(6.914.405.208)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(5.430.210.995)	(4.198.301.539)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(2.188.647.982)	(1.546.784.847)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	7.976.075.675	22.761.952.771
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(6.186.727.478)	(23.657.264.564)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(51.720.821.101)***	***56.800.578.410***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài h	21	(24.679.969.871)	(3.043.839.883)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(7.000.000.000)	(12.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	9.629.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.627.904.950	626.151.673
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(19.423.064.921)***	***(14.417.688.210)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở l	31	-	40.425.489.282
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	239.666.411.846	130.338.770.682
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(164.850.316.159)	(198.416.564.574)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.866.447.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***58.949.648.687***	***(27.652.304.610)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**(12.194.237.335)**	**14.730.585.590**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	28.640.011.490	13.909.425.900
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**16.445.774.155**	**28.640.011.490**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2009

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Thị Sương Mai	Trần Thúy Hường	Trần Văn Phú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO