

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN - IDICO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam, được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16 tháng 05 năm 2005 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An thành Công ty cổ phần.

Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100503295 ngày 05 tháng 01 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 03 tháng 01 năm 2013 với tổng số vốn điều lệ: 85.500.000.000 đồng.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: IDICO - Long An Investment Construction Joint Stock Company

Trụ sở chính: Đường số 1, Khu dân cư Trung tâm phường 6, phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Ngọc Minh	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Ủy viên
	Ông Nguyễn Văn Minh	Ủy viên
	Ông Võ Hữu Đức	Ủy viên
	Ông Lâm Minh Châu	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc
	Ông Nguyễn Huy Thiện	Phó Giám đốc
	Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc
	Ông Lê Văn Đây	Phó Giám đốc

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 2013.

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 Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 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 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. 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.



Nguyễn Xuân Tiên

Nguyễn Xuân Tiên

Giám đốc

Long An, ngày 31 tháng 3 năm 2014

Số: 284 /2014/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2014, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng Cân đối Kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính các vấn đề sau:

Như trình bày tại Thuyết minh số 7.2 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số số liệu Báo cáo tài chính năm 2012 theo Báo cáo kiểm toán ngày 30 tháng 9 năm 2013 của Kiểm Toán Nhà Nước về Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6.8 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, Dự án Khu dân cư trung tâm mở rộng phường 6 Thành phố Tân An, Tỉnh Long An có phát sinh khoản tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1517/TB-CT ngày 01/12/2011 của Cục thuế tỉnh Long An với tổng số tiền phải nộp Ngân sách Nhà nước là 107.796.759.000 đồng. Công ty đã ghi nhận toàn bộ số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty còn phải nộp tiền sử dụng đất cho Ngân sách Nhà nước là 38.656.442.000 đồng. Theo Văn bản số 1400/UBND-KT ngày 26/4/2013 của UBND tỉnh Long An, Công ty được điều chỉnh quy hoạch 29.389 m² đất kinh doanh sang đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp, là đối tượng được miễn tiền sử dụng đất. Hiện tại, Công ty đang phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giảm số tiền sử dụng đất của dự án, số tiền sử dụng đất còn phải nộp thực tế có thể thay đổi phụ thuộc vào Quyết định phê duyệt chính thức của cơ quan có thẩm quyền.



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

Nguyễn Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
 Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0779-2013-075-1
 Thay mặt và đại diện

Trần Thanh Đăng Sơn
Kiểm toán viên
 Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1542-2013-075-1

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2014

[Handwritten notes in red ink on the right margin]

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		180.725.104.048	93.560.697.678
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	11.303.449.555	12.830.315.262
1. Tiền	111		11.303.449.555	12.830.315.262
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		37.375.732.903	35.916.358.896
1. Phải thu của khách hàng	131		29.597.834.757	27.124.456.902
2. Trả trước cho người bán	132		588.650.560	665.604.181
5. Các khoản phải thu khác	135	6.2	8.156.238.400	9.470.593.310
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(966.990.814)	(1.344.295.497)
IV. Hàng tồn kho	140	6.3	128.001.109.803	39.973.133.577
1. Hàng tồn kho	141		128.001.109.803	40.014.636.385
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(41.502.808)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.044.811.787	4.840.889.943
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6.4	209.962.355	1.215.789.131
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	6.5	3.834.849.432	3.625.100.812
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		157.073.693.678	201.089.232.680
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		150.089.347.179	193.783.642.440
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6.6	15.697.337.532	17.746.134.935
- Nguyên giá	222		29.905.178.448	30.161.244.854
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.207.840.916)	(12.415.109.919)
2. Tài sản cố định vô hình	227	6.7	1.239.482.090	182.376.098
- Nguyên giá	228		1.239.482.090	182.376.098
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	6.8	133.152.527.557	175.855.131.407
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		6.810.000.000	6.810.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	6.9	6.810.000.000	6.810.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		174.346.499	495.590.240
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		20.345.521	343.989.200
3. Tài sản dài hạn khác	268	6.10	154.000.978	151.601.040
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		337.798.797.726	294.649.930.358

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN - IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		233.777.222.494	190.837.775.811
I. Nợ ngắn hạn	310		142.315.283.059	110.006.442.288
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	6.11	69.796.675.536	55.839.696.945
2. Phải trả người bán	312		11.696.193.817	16.687.812.994
3. Người mua trả tiền trước	313		3.889.503.908	19.067.801.350
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	6.12	41.516.514.362	1.120.821.125
5. Phải trả người lao động	315		536.970.435	633.169.641
6. Chi phí phải trả	316	6.13	1.298.997.858	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	6.14	13.137.950.677	16.051.270.767
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		442.476.466	605.869.466
II. Nợ dài hạn	330		91.461.939.435	80.831.333.523
3. Phải trả dài hạn khác	333	6.15	29.212.739.435	31.330.733.523
4. Vay và nợ dài hạn	334	6.16	62.249.200.000	49.500.600.000
B. NGUỒN VỐN (400= 410+430)	400		104.021.575.232	103.812.154.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	6.17	104.021.575.232	103.812.154.547
1. Vốn điều lệ	411		85.500.000.000	85.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.000.000.000	9.000.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.042.907.420	1.042.907.420
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.079.192.942	2.873.965.942
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.648.922.357	2.563.133.857
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.750.552.513	2.832.147.328
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		337.798.797.726	294.649.930.358

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	TM	31/12/2013	01/01/2013
4. Nợ khó đòi đã xử lý - VND		2.782.142.779	1.835.646.369

Người lập biểu



Phạm Quốc Tài

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tiến

Long An, ngày 31 tháng 3 năm 2014



Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.18	136.783.873.397	128.097.434.670
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	6.18	136.783.873.397	128.097.434.670
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.19	120.130.474.541	114.416.702.661
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16.653.398.856	13.680.732.009
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.20	2.784.180.022	2.123.117.716
7. Chi phí tài chính	22	6.21	4.280.416.165	2.661.765.737
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.280.416.165	2.661.765.737
8. Chi phí bán hàng	24	6.22	8.539.414.533	5.963.486.201
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.23	4.999.937.175	7.120.734.611
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-24}	30		1.617.811.005	57.863.176
11. Thu nhập khác	31	6.24	1.440.237.805	4.798.374.188
12. Chi phí khác	32	6.24	1.514.115.617	229.283.682
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	6.24	(73.877.812)	4.569.090.506
14. Lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45			
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.543.933.193	4.626.953.682
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.25	872.460.008	698.619.122
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		671.473.185	3.928.334.560
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.26	79	459

Người lập biểu



Phạm Quốc Tài

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tiến

Long An, ngày 31 tháng 3 năm 2014



Nguyễn Xuân Tiến

