



**BAKER TILLY
A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



Headquarters : 2 Truong Son St., W. 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
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: 145/2014/BCTC-KTTV-KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đạt Phương, được lập ngày 19 tháng 3 năm 2014, từ trang 07 đến trang 41, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 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 Tổng 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 Tổng 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đạt Phương tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Phó Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0059-2013-008-1

Trần Anh Tuấn – Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1708-2013-008-1

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		502.137.719.184	502.920.795.518
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	59.945.195.504	169.505.390.108
1. Tiền	111		59.729.399.878	169.505.390.108
2. Các khoản tương đương tiền	112		215.795.626	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		205.442.500	5.155.442.500
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	205.442.500	5.155.442.500
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		280.893.603.209	193.787.317.108
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	207.546.917.158	139.900.188.483
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	27.472.306.643	21.559.383.209
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	45.874.379.408	32.327.745.416
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		76.463.731.671	73.175.986.038
1. Hàng tồn kho	141	V.6	76.463.731.671	73.175.986.038
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		84.629.746.300	61.296.659.764
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	4.463.410.469	12.887.830.256
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		12.086.431.543	7.459.695.381
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	68.079.904.288	40.949.134.127



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		168.767.684.486	160.056.178.659
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		45.453.807.486	51.638.770.493
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	45.448.054.702	51.614.017.713
<i>Nguyên giá</i>	222		119.725.805.975	115.716.610.692
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(74.277.751.273)	(64.102.592.979)
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	5.752.784	24.752.780
<i>Nguyên giá</i>	228		57.000.000	80.480.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(51.247.216)	(55.727.220)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		123.308.000.000	108.325.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.11	121.508.000.000	106.525.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	1.800.000.000	1.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		5.877.000	92.408.166
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.877.000	92.408.166
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		670.905.403.670	662.976.974.177

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		497.003.798.090	512.654.184.148
I. Nợ ngắn hạn	310		489.765.398.090	501.615.437.852
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	186.265.474.061	227.553.933.682
2. Phải trả người bán	312	V.14	140.432.456.966	135.640.114.917
3. Người mua trả tiền trước	313	V.15	108.201.497.210	61.209.383.841
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	14.201.482.438	19.760.930.842
5. Phải trả người lao động	315		7.035.031.353	10.009.917.388
6. Chi phí phải trả	316	V.17	-	515.250.669
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	V.18	27.507.188.315	40.559.446.121
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.19	78.238.491	78.238.491
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	6.044.029.256	6.288.221.901
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		7.238.400.000	11.038.746.296
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	-	1.065.300.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	7.238.400.000	8.816.186.441
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
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.23	-	1.157.259.855
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		173.901.605.580	150.322.790.029
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	173.901.605.580	150.322.790.029
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		65.876.520.000	65.876.520.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.000.000	60.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		12.239.650.129	10.242.143.632
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.587.652.000	6.587.652.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		89.137.783.451	67.556.474.397
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		670.905.403.670	662.976.974.177

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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 cược		-		-	
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-		-	
5. Ngoại tệ các loại		-		-	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-		-	

Người lập biểu

Đỗ Thị Thu

Kế toán trưởng

Vũ Văn Phi

Lập, ngày 19 tháng 3 năm 2014

Tổng Giám đốc



Lương Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

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	808.869.572.696	1.002.675.265.960
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		808.869.572.696	1.002.675.265.960
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	719.474.726.830	889.113.854.044
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		89.394.845.866	113.561.411.916
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.201.505.771	1.314.308.684
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	24.104.667.238	30.089.986.741
Trong đó: chi phí lãi vay	23		23.664.366.279	29.847.606.250
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	20.775.737.008	17.416.308.721
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		53.715.947.391	67.369.425.138
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3.476.784.516	1.306.269.908
12. Chi phí khác	32	VI.7	5.787.889.891	-
13. Lợi nhuận khác	40		(2.311.105.375)	1.306.269.908
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51.404.842.016	68.675.695.046
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	11.454.712.070	12.893.330.290
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>39.950.129.946</u>	<u>55.782.364.756</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>-</u>	<u>-</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 19 tháng 3 năm 2014

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Thu

Vũ Văn Phi

Lương Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	51.404.842.016	68.675.695.046
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	15.715.636.895	17.029.531.874
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.725.035.286)	(1.445.503.388)
- Chi phí lãi vay	06	23.664.366.279	29.847.606.250
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	83.059.809.904	114.107.329.782
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(120.237.700.279)	(74.742.447.549)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.287.745.633)	15.331.805.081
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	43.898.930.761	84.879.218.931
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	8.510.950.953	702.027.766
- Tiền lãi vay đã trả	13	(23.664.366.279)	(29.858.162.872)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(19.529.860.011)	(3.967.744.115)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	70.000.000	297.025.467
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.440.203.040)	(2.768.163.032)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(34.620.183.624)	103.980.889.459
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	(12.328.292.113)	(10.334.241.294)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	3.470.912.195	427.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.600.000.000)	(6.855.442.500)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	7.550.000.000	1.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.595.500.000)	(38.025.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	562.500.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	36.960.000	1.018.230.661
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(18.903.419.918)	(52.069.180.406)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm nay
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	403.098.154.008	446.416.515.135
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(445.964.400.070)	(381.938.089.376)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(13.170.345.000)	(6.612.228.725)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(56.036.591.062)	57.866.197.034
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(109.560.194.604)	109.777.906.087
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1 169.505.390.108	59.727.484.021
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1 59.945.195.504	169.505.390.108

Người lập biểu

Đỗ Thị Thu

Kế toán trưởng

Vũ Văn Phi

Lập, ngày 19 tháng 3 năm 2014

Tổng Giám đốc



Lương Minh Tuấn