

Số: 2062/14/BCKT/AUD-VVALUES

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP** **VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** **CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP**  
**THƯƠNG MẠI CỬ CHI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được lập ngày 12 tháng 03 năm 2014 (từ trang 09 đến trang 44) của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cử Chi và công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Cidicons (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn").

### **Trách nhiệm của Ban điều hành**

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính năm 2013 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm 2013 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 năm 2013 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 năm 2013 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 năm 2013. 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 năm 2013 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 năm 2013 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 năm 2013.

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 chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (Tập đoàn) tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (Tập đoàn) được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Ở đây, chúng tôi không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý với người đọc rằng:

- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục 5.13, Công ty đầu tư chứng khoán dài hạn vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (hiện nay đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi là thành viên Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á), chúng tôi đã nhận được xác nhận từ ba công ty chứng khoán về việc cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á không có giao dịch tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 nên chúng tôi không có cơ sở để xác định giá cổ phiếu tại thời điểm này. Theo điểm 1.b, điều 5, phần II, Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc trích lập các khoản dự phòng, trường hợp không xác định được giá chứng khoán trên thị trường thì các doanh nghiệp không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Việc trích lập này sẽ được điều chỉnh (hoặc ảnh hưởng, nếu có) khi có cơ sở xác định giá chứng khoán thực tế trên thị trường theo quy định;
- Báo cáo tài chính hợp nhất này là của Tập đoàn không bao gồm báo cáo của hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 06 năm 2008 của Bộ Tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2014.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)**



**Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNDKHN số: 1523-2013-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Đào Vũ Thiên Long - Kiểm toán viên**  
Giấy CNDKHN số: 1739-2013-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tập đoàn)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>146.635.032.042</b>	<b>154.328.786.910</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	5.1	<b>101.858.795.727</b>	<b>124.491.518.858</b>
111	1. Tiền		1.869.214.134	3.626.812.665
112	2. Các khoản tương đương tiền		99.989.581.593	120.864.706.193
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>16.518.601.729</b>	<b>9.083.553.644</b>
131	1. Phải thu của khách hàng	5.2	5.081.331.048	5.858.211.901
132	2. Trả trước cho người bán	5.3	2.726.700.795	1.177.946.159
138	3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.4	9.356.398.922	2.555.850.584
139	4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	5.5	(645.829.036)	(508.455.000)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>26.725.948.410</b>	<b>19.736.824.699</b>
141	1. Hàng tồn kho	5.6	26.725.948.410	19.736.824.699
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.531.686.176</b>	<b>1.016.889.709</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5.7	103.064.346	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.410.425.160	813.310.095
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	5.8	18.196.670	203.579.614
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>420.645.143.312</b>	<b>397.225.138.848</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>80.098.362.569</b>	<b>53.127.979.802</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.9	25.099.991.652	26.810.652.489
222	- Nguyên giá		43.962.596.144	43.197.052.135
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18.862.604.492)	(16.386.399.646)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	5.10	4.639.121.395	3.339.754.988
228	- Nguyên giá		5.121.518.692	3.722.990.909
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(482.397.297)	(383.235.921)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.11	50.359.249.522	22.977.572.325
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	5.12	<b>199.703.650.617</b>	<b>203.589.864.296</b>
241	- Nguyên giá		254.726.131.549	249.001.333.833
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.022.480.932)	(45.411.469.537)
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>139.834.800.000</b>	<b>139.834.800.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác	5.13	139.834.800.000	139.834.800.000
259	4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)		-	-
260	<b>V. Lợi thế thương mại</b>		-	-
270	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.008.330.126</b>	<b>672.494.750</b>
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	5.14	132.277.626	-
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
278	3. Tài sản dài hạn khác	5.15	876.052.500	672.494.750
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>567.280.175.354</b>	<b>551.553.925.758</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>362.718.380.458</b>	<b>361.902.878.750</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>15.977.504.889</b>	<b>29.875.122.359</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	5.16	1.960.000.000	1.960.000.000
312	2. Phải trả người bán	5.17	500.473.243	438.942.688
313	3. Người mua trả tiền trước	5.18	630.107.200	24.767.542
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.19	1.397.355.531	1.940.035.375
315	5. Phải trả người lao động	-	-	-
316	6. Chi phí phải trả	-	-	-
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.20	10.536.398.936	22.234.871.441
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	953.169.979	3.276.505.313
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>346.740.875.569</b>	<b>332.027.756.391</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	5.21	465.511.000	237.627.500
334	2. Vay và nợ dài hạn	5.22	2.872.179.000	4.832.179.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	-
337	5. Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-
338	6. Doanh thu chưa thực hiện	5.23	343.403.185.569	326.957.949.891
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>204.561.794.896</b>	<b>189.651.047.008</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	5.24	<b>204.561.794.896</b>	<b>189.651.047.008</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	133.986.200.000	133.986.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	-	42.505.274.000	42.505.274.000
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)	-	(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
415	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
416	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển	-	8.993.294.550	8.993.294.550
418	5. Quỹ dự phòng tài chính	-	8.285.207.783	8.285.207.783
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	14.910.747.888	-
421	8. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
500	<b>C- LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>567.280.175.354</b>	<b>551.553.925.758</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Nợ khó đòi đã xử lý		7.352.000	-
2. Ngoại tệ các loại (USD)		-	-

Người lập biểu

*hml*

Kế toán trưởng

*Minh*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2014.



LIÊU MINH HIỀN

HỒ THỊ PHƯƠNG

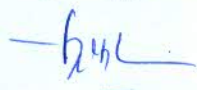
PHAN VĂN TÔI

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tập đoàn)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.1	444.429.004.030	392.609.301.565
03	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		444.429.004.030	392.609.301.565
11	4. Giá vốn hàng bán	6.2	416.925.097.044	367.363.458.940
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.503.906.986	25.245.842.625
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	11.583.867.342	19.240.169.206
22	7. Chi phí tài chính		344.918.657	-
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		344.918.657	-
24	8. Chi phí bán hàng	6.4	10.610.535.316	10.972.882.727
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.5	7.320.326.026	5.588.896.376
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.811.994.329	27.924.232.728
31	11. Thu nhập khác		377.402.570	1.754.767.567
32	12. Chi phí khác		270.108.695	490.792.470
40	13. Lợi nhuận khác		107.293.875	1.263.975.097
50	14. Lợi nhuận/ lỗ của công ty liên kết, liên doanh		-	-
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.919.288.204	29.188.207.825
61	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.6	5.129.418.867	5.674.544.416
62	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
70	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		15.789.869.337	23.513.663.409
71	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		-	-
72	18.2 Lợi nhuận sau thuế thu nhập của cổ đông của công ty mẹ		15.789.869.337	23.513.663.409
80	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.7	1.197	2.317

Người lập biểu



LIÊU MINH HIỀN

Kế toán trưởng



HỒ THỊ PHƯƠNG

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2014.



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tập đoàn)

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

DVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		505.080.931.988	415.999.023.032
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(487.445.427.193)	(406.742.175.893)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(7.315.779.620)	(7.101.650.276)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(344.918.657)	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.662.601.697)	(4.731.980.569)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		20.070.170.066	43.276.754.622
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(28.482.790.611)	(37.072.211.882)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>(4.100.415.724)</i>	<i>3.627.759.034</i>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(33.926.651.837)	(7.624.248.313)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		50.000.000	759.130.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(1.222.902.875.400)	(83.957.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.243.928.000.000	83.957.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.488.777.915	17.402.036.696
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>(1.362.749.322)</i>	<i>10.536.918.383</i>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	44.354.974.000
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(60.000.000)
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		4.700.000.000	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(6.660.000.000)	(1.960.000.000)
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.209.558.085)	(14.445.455.500)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư tài chính</i>		<i>(17.169.558.085)</i>	<i>27.889.518.500</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>		<i>(22.632.723.131)</i>	<i>42.054.195.917</i>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>124.491.518.858</b>	<b>82.437.322.941</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	5.1	<b>101.858.795.727</b>	<b>124.491.518.858</b>

Người lập biểu

LIÊU MINH HIỀN

Kế toán trưởng

HỒ THỊ PHƯƠNG

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2014.



PHAN VĂN TỎI