

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
DẦU KHÍ CỬU LONG**

Địa chỉ : Số 02 Lô KTM 06, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng
Điện thoại: 079.3627999 - Fax: 079.3627888 - Mail: pvcl@dothi5a.com - Web: www.pvcl.com.vn
Mã số thuế : 2200280598



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3**

NĂM 2014

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
DẦU KHÍ CỬU LONG**

Địa chỉ : Số 02 Lô KTM 06, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng
Điện thoại: 079.3627999 - Fax: 079.3627888 - Mail: pvcl@dothi5a.com - Web: www.pvcl.com.vn
Mã số thuế : 2200280598



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3**

NĂM 2014



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	01/01/2014
PHẦN TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		475,355,042,342	450,065,058,559
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	1,317,432,582	384,012,689
1. Tiền	111		1,317,432,582	384,012,689
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		62,113,158,455	54,003,524,995
1. Phải thu của khách hàng	131		28,783,427,064	29,015,647,744
2. Trả trước cho người bán	132		31,250,624,892	24,987,877,251
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	138		2,079,106,499	-
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		411,739,671,457	394,467,557,523
1. Hàng tồn kho	141	2	411,739,671,457	394,467,557,523
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		184,779,848	1,209,963,352
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		118,784,348	1,209,963,352
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		65,995,500	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		71,941,988,301	81,670,121,590
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		29,355,097,106	37,383,415,266
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		29,355,097,106	37,383,415,266
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2014	01/01/2014
II. Tài sản cố định	220		15,054,624,518	15,850,654,031
1. Tài sản cố định hữu hình	221	3	12,766,817,988	13,554,440,448
- Nguyên giá	222		16,300,193,621	16,545,023,621
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,533,375,633)	(2,990,583,173)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4	6,575,988	14,983,041
- Nguyên giá	228		56,047,000	56,047,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(49,471,012)	(41,063,959)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5	2,281,230,542	2,281,230,542
III. Bất động sản đầu tư	240	6	27,532,266,677	28,436,052,293
- Nguyên giá	241		30,126,187,127	30,126,187,127
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2,593,920,450)	(1,690,134,834)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)			547,297,030,643	531,735,180,149

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

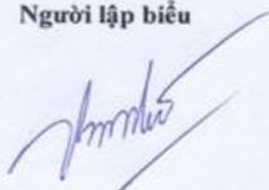
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	01/01/2014
PHẦN NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		269,943,455,607	256,282,224,742
I. Nợ ngắn hạn	310		137,442,769,592	134,823,764,883
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	7	84,201,046,897	83,450,529,665
2. Phải trả cho người bán	312		4,288,986,792	5,928,438,207
3. Người mua trả tiền trước	313		23,482,500,000	26,748,687,061
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	8	9,182,414,533	8,721,944,549
5. Phải trả người lao động	315		1,309,836,547	296,400,000
6. Chi phí phải trả	316	9	8,544,964,842	4,467,138,273
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	10	1,998,283,173	988,413,200
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	12.3	4,434,736,808	4,222,213,928
II. Nợ dài hạn	330		132,500,686,015	121,458,459,859
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	11	132,500,686,015	117,928,618,192
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			3,529,841,667
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 420)	400		277,353,575,036	275,452,955,407
I. Vốn chủ sở hữu	410	12	277,353,575,036	275,452,955,407
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		250,000,000,000	250,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu ngân 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		6,342,156,807	6,129,633,927
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2,958,634,298	2,958,634,298
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		18,052,783,931	16,364,687,182
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN			547,297,030,643	531,735,180,149

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	01/01/2014
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				
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án				

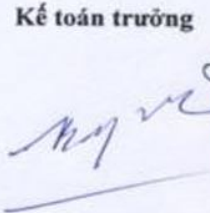
Tp. Sóc Trăng, ngày 18 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu



Lê Văn Phước

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đồng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÍ 3/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý3		NĂM 2014	NĂM 2013
			NĂM 2014	NĂM 2013		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13	8,645,248,836	6,376,272,020	28,430,624,129	30,741,855,630
2. Các khoản giảm trừ	03			399,649,319	15,000,000	410,194,943
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		8,645,248,836	5,976,622,701	28,415,624,129	30,331,660,687
4. Giá vốn hàng bán	11	16	7,022,836,115	4,911,133,348	22,503,243,938	26,235,170,606
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1,622,412,721	1,065,489,353	5,912,380,191	4,096,490,081
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	14	172,390,734	41,696,760	391,222,138	206,671,322
7. Chi phí tài chính	22	17	172,390,734	41,696,760	391,222,138	206,671,322
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		172,390,734	41,696,760	391,222,138	206,671,322
8. Chi phí bán hàng	24	18	55,880,159	22,895,713	176,706,576	192,896,894
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	19	1,006,201,133	838,205,183	3,010,967,085	1,964,908,959
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		560,331,429	204,388,457	2,724,706,530	1,938,684,228
11. Thu nhập khác	31	15		-	72,727,273	345,454,545
12. Chi phí khác	32	20	10,306,689	12,000,000	223,821,310	409,930,466
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(10,306,689)	(12,000,000)	(151,094,037)	(64,475,921)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		550,024,740	192,388,457	2,573,612,493	1,874,208,307
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	21	48,395,537	37,328,760	460,469,984	318,055,116
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		501,629,203	155,059,697	2,113,142,509	1,556,153,191
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	22	20		85	62

Người lập biểu

Lê Văn Phước

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc

Nguyễn Triệu Đồng

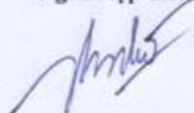


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÍ 3/2014

Đơn vị tính: VND

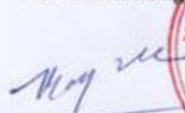
Chỉ tiêu	Mã số	TM	NĂM 2014	NĂM 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		32,635,323,980	35,948,440,329
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(16,527,683,719)	(15,824,890,740)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,724,459,009)	(4,082,698,833)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(17,327,425,244)	(10,794,601,498)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(606,175,347)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		50,973,663,529	13,761,406,445
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(28,397,261,158)	(14,685,675,208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18,632,158,379	3,715,805,148
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(60,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		391,222,138	206,671,322
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		391,222,138	146,671,322
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		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp 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		35,128,027,451	21,659,767,177
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(53,217,988,093)	(25,476,162,145)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18,089,960,642)	(3,816,394,968)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		933,419,875	46,081,502
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		384,012,689	1,155,090,699
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1,317,432,564	1,201,172,201

Người lập biểu



Lê Văn Phước

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Tp. Sóc Trăng, ngày 18 tháng 10 năm 2014

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 3/2014

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu số 2200280598 ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 9 ngày 23 tháng 04 năm 2014 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Sóc Trăng cấp.

- Vốn điều lệ: Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2014 là: 250.000.000.000 đồng

2. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ, sản xuất công nghiệp

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Trồng mua bán hoa, cây cảnh
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng.
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác.
- Buôn bán đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, máy điều hòa nhiệt độ, máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện, và các thiết bị khác dùng trong mạch điện), giường, tủ, bàn, ghế và đồ dụng nội thất tương tự, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng.
- Buôn bán máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm, thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông.
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn.
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp.

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

1. Niên độ kế toán:

Kỳ kế toán năm đầu tiên của Công ty bắt đầu từ ngày 05/12/2007 đến ngày 31/12/2008, các kỳ kế toán năm tiếp theo của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : Đồng Việt Nam

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán và các Chuẩn mực kế toán do Bộ Tài chính ban hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 3/2014

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển:

1.1. Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

1.2. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời phát sinh được hạch toán theo tỷ giá thực tế phát sinh của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản hoặc tỷ giá bình quân của các ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở nhiều tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được hạch toán bù trừ chênh lệch tăng, giảm số còn lại được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính và không chia cổ tức trên chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ này.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 02 “hàng tồn kho”.

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Đánh giá theo giá gốc, 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.
- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.
- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có trích lập và hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Đánh giá nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại của tài sản cố định thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 03 “TSCĐ hữu hình” và chuẩn mực kế toán số 04 “TSCĐ vô hình”.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao theo TT 203/2009/TT - BTC của Bộ Tài chính ngày 20/10/2009.
- Hợp đồng thuê tài chính: không có.
- Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
+ Máy móc, thiết bị	05 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải	05 – 08 năm
+ Thiết bị văn phòng	03 – 07 năm
+ Tài sản cố định vô hình	05 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Theo giá gốc, trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Nguyên tắc và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư như các tài sản khác.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: được ghi nhận và trình bày theo phương pháp giá gốc và chi tiết theo từng đơn vị đầu tư, thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết" và chuẩn mực số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".
- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn: Không có phát sinh
- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác: được ghi nhận và trình bày theo phương pháp giá gốc và chi tiết theo từng đơn vị đầu tư.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".
- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

- Chi phí trả trước, các khoản chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí ngắn hạn và được tính ngay vào chi phí kinh doanh trong năm tài chính.
- Các chi phí sau đây phát sinh trong năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần và kết quả hoạt động kinh doanh gồm:
 - + Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn.
 - + Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.
 - + Những khoản chi phí trả trước có liên quan tới nhiều niên độ hoặc chu kỳ sản xuất.
- Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

- Việc trích lập và sử dụng các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 34/2011/TT-BTC ngày 14 tháng 3 năm 2011 của Bộ Tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 3/2014

10. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

- Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:
 - + Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
 - + Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được phân loại là nợ dài hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.
- Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục có gốc ngoại tệ của hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng; doanh thu cung cấp dịch vụ; doanh thu hoạt động tài chính: việc ghi nhận được thực hiện tuân thủ phù hợp với chuẩn mực số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".
- Doanh thu hợp đồng xây dựng: Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
 - + Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
 - + Chi phí cho vay và đi vay vốn;
 - + Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 17 "Thuế thu nhập doanh nghiệp".

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

15. Công cụ tài chính

15.1. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;

- Các khoản cho vay và phải thu: là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán: là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

15.2. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 3/2014

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 3/2014

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
1.1 Tiền mặt	421,979,159	336,631,887
1.2 Tiền gửi ngân hàng	895,453,423	47,380,802
- Tiền gửi VND	895,453,423	47,380,802
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	868,182,294	3,728,525
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Ba Xuyên	11,823,600	11,729,400
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - PGD Khánh Hưng	3,564,911	3,536,211
+ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	3,758,741	10,041,097
+ Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - CN Sóc Trăng	2,058,791	10,148,885
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	2,547,366	5,088,696
+ Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng	1,000,000	1,000,000
+ Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng	1,000,000	1,000,000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng V - CN Cần Thơ	1,000,865	598,733
+ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Sóc Trăng	516,855	509,255
- Tiền gửi ngoại tệ (USD)	-	-
Tổng cộng	1,317,432,582	384,012,689

Ghi chú:

- Tiền mặt tồn quỹ trên bảng cân đối kế toán ngày 30/09/2014 khớp với biên bản kiểm kê thực tế
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày 30/09/2014 trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận sổ dư của Ngân hàng

2. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	167,603,699	172,993,700
- Công cụ, dụng cụ		-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	265,731,255,722	243,731,010,621
+ Dự án khu 5A	235,731,255,722	208,518,586,985
+ Dự án khu Minh Châu	30,000,000,000	30,000,000,000
+ Dự án khu TM TP. Sóc Trăng	-	5,212,423,636
- Thành phẩm	133,113,427,582	137,836,168,748
- Hàng hoá		-
- Hàng hóa bất động sản	12,727,384,454	12,727,384,454
Tổng cộng	411,739,671,457	394,467,557,523

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

3. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ						
1. Số dư đầu năm	14,922,052,288	233,181,818	1,297,408,563	92,380,952	-	16,545,023,621
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
- Tăng do góp vốn	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	244,830,000	-	-	244,830,000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	244,830,000	-	-	244,830,000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	14,922,052,288	233,181,818	1,052,578,563	92,380,952	-	16,300,193,621
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	2,039,533,817	141,344,740	717,323,664	92,380,952	-	2,990,583,173
2. Khấu hao trong kỳ	2,111,456,993	21,860,802	112,881,773	-	-	2,246,199,568
- Khấu hao tăng trong kỳ	2,111,456,993	21,860,802	112,881,773	-	-	2,246,199,568
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	119,814,398	-	-	119,814,398
- Thanh lý nhượng bán	-	-	119,814,398	-	-	119,814,398
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	4,150,990,810	163,205,542	710,391,039	92,380,952	-	5,116,968,343
III. Giá trị còn lại của TSCĐ						
1. Tại ngày đầu năm	12,882,518,471	91,837,078	580,084,899	-	-	13,554,440,448
2. Tại ngày cuối kỳ	10,771,061,478	69,976,276	342,187,524	-	-	11,183,225,278

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

4. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
1. Số dư đầu kỳ			56,047,000	-		56,047,000
2. Số tăng trong kỳ			-	-		-
- Mua trong kỳ			-	-		-
- Tạo ra từ nội bộ DN			-	-		-
- Tặng khác			-	-		-
3. Số giảm trong kỳ			-	-		-
- Thanh lý, nhượng bán			-	-		-
- Giảm khác			-	-		-
4. Số dư cuối kỳ			56,047,000	-		56,047,000
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ			41,063,959	-		41,063,959
2. Khấu hao trong kỳ			8,407,053	-		8,407,053
3. Giảm trong kỳ			-	-		-
- Thanh lý nhượng bán			-	-		-
- Giảm khác			-	-		-
4. Số dư cuối kỳ			49,471,012	-		49,471,012
III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH						
1. Tại ngày đầu kỳ			14,983,041			14,983,041
2. Tại ngày cuối kỳ			6,575,988			6,575,988

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 3/2014

Đơn vị tính: VND

5. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
- Chi phí XD CB dở dang	2,281,230,542	2,281,230,542.00
+ Thi công công trình Cửa hàng VLXD 5A TDA3	2,281,230,542	2,281,230,542
- Mua sắm tài sản cố định	-	-
- Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	-
Tổng cộng	2,281,230,542	2,281,230,542

6. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
I. Nguyên giá BĐS đầu tư	30,126,187,127	-	-	30,126,187,127
1. Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2. Nhà	-	-	-	-
3. Nhà và quyền sử dụng đất	30,126,187,127	-	-	30,126,187,127
II. Giá trị hao mòn lũy kế	1,690,134,834	903,785,616	-	2,593,920,450
1. Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2. Nhà	-	-	-	-
3. Nhà và quyền sử dụng đất	1,690,134,834	903,785,616	-	2,593,920,450
III. Giá trị còn lại BĐS đầu	28,436,052,293	(903,785,616)	-	27,532,266,677
1. Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2. Nhà	-	-	-	-
3. Nhà và quyền sử dụng đất	28,436,052,293	(903,785,616)	-	27,532,266,677

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

Đơn vị tính: VND

7. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
- Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	50,000,000,000	50,000,000,000
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	23,576,046,897	23,950,529,665
- Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - CN Sóc Trăng	9,350,000,000	9,500,000,000
- Nguyễn Kim Hồng Đào	275,000,000	
- Trương Nguyễn Phương Vy	1,000,000,000	
Tổng cộng	84,201,046,897	83,450,529,665

Ghi chú:

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HD	Ngày hợp đồng (Phụ lục HD)	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2014 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
722/HĐTD	18/04/2014	12 tháng	50 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	50,000,000,000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					50,000,000,000	

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HD	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2014 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
613/NHNT.ST	30/09/2014	12 tháng	25 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	23,576,046,897	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					23,576,046,897	

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - Chi nhánh Sóc Trăng là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HD	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2014 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
0044.10/HĐTD	14/04/2010	12 tháng	9,5 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	9,350,000,000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					9,350,000,000	

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
8.1. Thuế phải nộp nhà nước		
- Thuế GTGT	1,398,043,548	1,398,043,549
- Thuế TTDB		-
- Thuế xuất, nhập khẩu		-
- Thuế TNDN	6,980,489,734	6,520,019,750
- Thuế tài nguyên		-
- Thuế nhà đất		-
- Tiền thuế đất		-
- Các loại thuế khác	803,881,250	803,881,250
+ Thuế thu nhập cá nhân	803,881,250	803,881,250
+ Các loại thuế khác		-
8.2. Các khoản phải nộp khác		-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

- Các khoản phí, lệ phí	-	-
- Các khoản phải nộp khác	-	-
Tổng cộng	9,182,414,532	8,721,944,549

Quyết toán thuế của Công ty 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
- Chi phí lãi vay	8,544,964,842	4,467,138,273
Tổng cộng	8,544,964,842	4,467,138,273

10. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
- Kinh phí Công đoàn	-	-
- Bảo hiểm xã hội	206,838,723	231,740,000
- Bảo hiểm y tế	17,301,600	42,425,550
- Bảo hiểm thất nghiệp	7,689,600	18,855,800
- Các khoản phải nộp khác	1,766,453,250	695,391,850
Tổng cộng	1,998,283,173	988,413,200

11. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
11.1. Vay dài hạn	132,500,686,015	117,928,618,192
- Vay ngân hàng	28,967,522,643	31,996,371,529
+ Ngân hàng PVcombank CN Cần Thơ	28,967,522,643	31,996,371,529
- Vay đối tượng khác	103,533,163,372	85,932,246,663
+ Nguyễn Văn Thành	500,000,000	500,000,000
+ Nguyễn Thị Xi	30,000,000,000	30,000,000,000
+ Nguyễn Thị Thanh Thúy	14,722,752,069	15,150,000,000
+ Dương Thế Nghiêm		650,000,000
+ Nguyễn Sóng Gianh		650,000,000
+ Dương Ngọc Đức	216,000,000	-
+ Trương Nguyễn Phương Vy	58,094,411,303	38,982,246,663
- Trái phiếu phát hành		-
11.2. Nợ dài hạn	-	-
- Thuế tài chính	-	-
- Nợ dài hạn khác	-	-
Tổng cộng	132,500,686,015	117,928,618,192

Ghi chú:

+ Số dư khoản vay dài hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2014 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
-------	---------------	----------	---------	----------	-------------------	-----------------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3/2014

20/2009/HĐTDT 30/10/2009

H-TCDK-CNCT

và Phụ lục

HĐTD số:

07PL/20/2009HĐ

TDTH-PVB-

CNCT ngày

04/10/2013

48 tháng 100 tỷ VND Theo lãi suất 28,967,522,643
thị trường tại
thời điểm vay

Thế chấp QSD đất
và tài sản hình
thành từ vốn vay
thuộc tiểu dự án 5

Cộng

28,967,522,643

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3/2014

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

12.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
A	1	2	3	5	6	7	8
- Số dư đầu năm	250,000,000,000	-	-	-	6,129,633,927	2,958,643,298	16,364,687,182
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	212,522,880	-	2,113,142,508
- Tăng vốn							
- Lợi nhuận tăng							
- Trích từ lợi nhuận năm nay							
- Tăng khác					212,522,880	-	2,113,142,508
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập quỹ							
- Quỹ Đầu tư phát triển							
- Quỹ Khen thưởng phúc lợi							
Số dư cuối kỳ	250,000,000,000	-	-	-	6,342,156,807	2,958,643,298	18,052,783,930

12.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2014		01/01/2014	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Vốn cổ phần thường	Vốn cổ phần ưu đãi
- Vốn đầu tư của Nhà nước	-	-	-	-
- Vốn góp (cổ đông, thành viên...)	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000	-
- Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-
- Cổ phiếu ngân quỹ(*)	-	-	-	-
Tổng cộng	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QUÍ 3/2014**

Đơn vị tính: VND

12.3. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6,342,156,807	6,129,633,927
- Quỹ dự phòng tài chính	2,958,643,298	2,958,634,298
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4,434,736,808	4,222,213,928

Mục đích của trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**12.3.1. Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:**

- a) Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;
- b) Bù đắp khoản lỗ của công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị hoặc đại diện chủ sở hữu.

12.3.2. Quỹ đầu tư phát triển được dùng để

- a) Bổ sung vốn điều lệ cho công ty.
- b) Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

12.3.3. Quỹ khen thưởng được dùng để:

- a) Thưởng cuối năm hoặc thưởng kỷ trên cơ sở năng suất lao động và thành tích công tác của mỗi cán bộ, công nhân viên trong Công ty.
- b) Thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập thể trong Công ty.
- c) Thưởng cho những cá nhân và đơn vị ngoài Công ty có đóng góp nhiều cho hoạt động kinh doanh, công tác quản lý của công ty.

12.3.4. Quỹ phúc lợi được dùng để:

- a) Đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa các công trình phúc lợi của Công ty.
- b) Chi cho các hoạt động phúc lợi công cộng của tập thể công nhân viên Công ty, phúc lợi xã hội.
- c) Góp một phần vốn để đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi chung trong ngành, hoặc với các đơn vị khác theo hợp đồng;
- d) Ngoài ra có thể sử dụng một phần quỹ phúc lợi để trợ cấp khó khăn đột xuất cho những người lao động kể cả những trường hợp về hưu, về mất sức, lâm vào hoàn cảnh khó khăn, không nơi nương tựa, hoặc làm công tác từ thiện xã hội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

Đơn vị tính: VND

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2013
13. DOANH THU		
13.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bán hàng hóa	2,636,397,831	4,469,522,274
+ Doanh thu bán nhà, đất	13,625,724,733	8,407,867,648
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	462,700,005	565,572,726
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	11,705,801,560	17,298,892,982
Tổng cộng	28,430,624,129	30,741,855,630
13.2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Hàng bán bị trả lại	15,000,000	410,194,943
Tổng cộng	15,000,000	410,194,943
13.3. Doanh thu thuần		
+ Doanh thu thuần bán hàng hóa	2,636,397,831	4,469,522,274
+ Doanh thu thuần bán nhà đất	13,610,724,733	7,997,672,705
+ Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	462,700,005	565,572,726
+ Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	11,705,801,560	17,298,892,982
Tổng cộng	28,415,624,129	30,331,660,687
14. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,420,676	1,664,106
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (mua hàng trả góp)	389,801,462	205,007,216
Tổng cộng	391,222,138	206,671,322
15. THU NHẬP KHÁC		
- Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản TSCĐ	72,727,273	345,454,545
Tổng cộng	72,727,273	345,454,545
16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
- Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	2,498,364,960	4,364,683,888
- Giá vốn nhà, đất đã cung cấp	9,587,309,673	5,726,522,948
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	903,785,616	602,523,744
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	9,513,783,689	15,541,440,026
Tổng cộng	22,503,243,938	26,235,170,606

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3/2014

Đơn vị tính: VND

17. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay	391,222,138	206,671,322
Tổng cộng	391,222,138	206,671,322

18. CHI PHÍ BÁN HÀNG

- Chi phí bảo hành	57,332,727	-
- Chi phí bằng tiền khác	119,373,849	192,896,894
Tổng cộng	176,706,576	192,896,894

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí nhân viên quản lý	2,045,303,806	1,399,000,724
- Chi phí vật liệu quản lý	-	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	39,899,805	50,038,089
- Chi phí khấu hao TSCĐ	414,775,035	309,496,073
- Thuế, phí, lệ phí	75,696,296	50,887,102
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	219,316,543	114,649,442
- Chi phí bằng tiền khác	215,975,600	40,837,529
Tổng cộng	3,010,967,085	1,964,908,959

20. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	194,203,337	327,440,974
- Chi phí khác	29,617,973	82,489,492
Tổng cộng	223,821,310	409,930,466

21. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	460,469,984	318,055,116
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Tổng cộng	460,469,984	318,055,116

Ghi chú:

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2,573,612,493	1,874,208,307
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN (*)	43,867,973	58,766,829
+ Các khoản điều chỉnh tăng	43,867,973	58,766,829
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

	Đơn vị tính: VND	
- Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế TNDN (10%)	1,062,183,502	1,101,257,783
- Tổng thu nhập chịu thuế (22%)	1,555,296,964	831,717,353
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	460,469,984	318,055,116
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2,113,142,509	1,556,153,191

Ghi chú: Theo như Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 2 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài Chính ban hành hướng dẫn Nghị định số 24/2007/NĐ-CP do Chính phủ ban hành: Công ty thuộc đối tượng được miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2008) và được giảm 50% thuế suất Thuế TNDN phải nộp cho 6 năm tiếp theo (kể từ năm 2010) của thuế suất ưu đãi 20%.

22. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2,113,142,509	1,556,153,191
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng		
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2,113,142,509	1,556,153,191
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25,000,000	25,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	85	62

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11,321,149,087	11,787,576,176
- Chi phí nhân công	1,610,825,650	331,024,454
- Chi phí khấu hao TSCĐ	313,334,784	192,792,488
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	237,223,596	374,036,426
- Chi phí khác bằng tiền	303,144,446	376,659,306
Tổng cộng	13,785,677,563	13,062,088,850

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

Đơn vị tính: VND

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

- Không phát sinh

2. Thông tin về hoạt động liên tục:

Tới thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, không có sự kiện nào trọng yếu ảnh hưởng đến sự hoạt động liên tục của Công ty.

3. Thông tin về các bên liên quan:

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2014 VND
3.1. Các khoản phải thu		
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	
+ Bán lô đất BTSL SL02-06		11,088,000
+ Bán căn nhà liền kề LK33-25		186,900,000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT	
+ Bán căn nhà BTSL SL01-17		195,000,000
+ Bán lô đất KTM18-02		267,748,000
+ Bán lô đất BTĐL-02		650,000,000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT	
+ Bán căn nhà BTSL SL01-18		382,800,000
+ Bán lô đất KTM18-07		267,748,000
+ Bán lô đất BTĐL-03		650,000,000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Bán lô đất KTM18-04		260,000,000
+ Bán căn LK37-01		34,600,000
+ Bán lô đất BTĐL-04,05		1,300,000,000
- Ông Trần Văn Bửu	Thành viên Ban kiểm soát	
+ Căn nhà LK36-23		29,000,000
Cộng phải thu		4,234,884,000
3.2. Các khoản phải trả		
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		30,000,000,000
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		500,000,000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		14,722,752,069
Cộng phải trả		45,222,752,069

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

Nhằm phục vụ cho công tác quản lý của Công ty, Công ty hạch toán doanh thu bán hàng như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ 3/2014

Năm 2014	Hàng hóa	Bất động sản	Dịch vụ	Xây dựng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,636,397,831	13,625,724,733	462,700,005	11,705,801,560
Các khoản giảm trừ doanh thu		15,000,000		
Giá vốn hàng bán	2,498,364,960	9,587,309,673	903,785,616	9,513,783,689
Lợi nhuận gộp	138,032,871	4,023,415,060	(441,085,611)	2,192,017,871

5. Tài sản và nợ phải trả tài chính:

Do chưa có hướng dẫn cụ thể thực hiện hạch toán, theo dõi về công cụ tài chính nên Công ty chưa có sự chuẩn bị đầy đủ về hệ thống công nghệ thông tin, quy trình nghiệp vụ, cơ sở dữ liệu, đào tạo nhân viên... để trình bày khoản mục này.

6. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro của Công ty:

a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

b. Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

c. Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

d. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban giám đốc cho là đủ đáp ứng như cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

e. Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

Tại ngày 30/06/2014	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 đến 5 năm	Quá hạn thanh toán	Cộng
Phải trả cho người bán	4,288,986,792			4,288,986,792
Người mua trả tiền trước	23,482,500,000			23,482,500,000
Vay và nợ	84,201,046,897	132,500,686,015		216,701,732,912
Phải trả người lao động	1,309,836,547			1,309,836,547
Chi phí phải trả	8,544,964,842			8,544,964,842
Các khoản phải trả phải nộp khác	1,998,283,173			1,998,283,173
Cộng	123,825,618,251	132,500,686,015	-	256,326,304,266

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3/2014

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

f. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng lưu chuyển tiền tệ trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro khác.

Các phân tích về độ nhạy dưới đây được trình bày trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

g. Rủi ro về cổ phiếu

Cổ phiếu của Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về cổ phiếu là không đáng kể.

g. Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: Công ty đã nghiên cứu và nhờ ý kiến của chuyên gia tư vấn về các yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện kế hoạch nhằm giảm thiểu rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch và thực hiện dự án. Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

h. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng lưu chuyển tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Trong năm 2012 Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

i. Rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

j. Độ nhạy của ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro vì công ty không có các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ.

k. Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của Công ty.

Người lập biểu

Lê Văn Phước

Tp. Sóc Trăng, ngày 18 tháng 10 năm 2014

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân



Nguyễn Triệu Đồng