



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

**ANNUAL**  
**REPORT** **2013**  
Báo cáo thường niên 2013

Vững mạnh hiện tại - Phát triển tương lai





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG**  
**CUU LONG PETRO URBAN DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION**  
Trụ sở: Số 2, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, phường 4, TP Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.  
Điện thoại: (079) 3627999 - Fax: (079) 3627888 - Email: pvcl@dothi5a.com - Website: www.pvcl.com.vn

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

**Năm báo cáo: 2012**



## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>THÔNG TIN CUNG</b>	<b>3</b>
	1. Thông tin khái quát	3
	2. Quá trình hình thành và phát triển	3
	3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	4
	4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	4
	5. Định hướng phát triển	4
	6. Các rủi ro	5
<b>II.</b>	<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>6</b>
	1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	6
	2. Tổ chức và nhân sự	7
	3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	10
	4. Tình hình tài chính	11
	5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	12
<b>III.</b>	<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	<b>14</b>
	1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	14
	2. Tình hình tài chính	14
	3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	15
	4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	15
	5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	16
<b>IV.</b>	<b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY</b>	<b>17</b>
	1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	17
	2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty	17
	3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	17
<b>V.</b>	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>19</b>
	1. Hội đồng quản trị	19
	2. Ban Kiểm soát	21
	3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	21
<b>VI.</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>27</b>
	1. Ý kiến kiểm toán	27
	2. Báo cáo tài chính được kiểm toán	28
	- Bảng cân đối kế toán	28
	- Kết quả hoạt động kinh doanh	31
	- Bảng lưu chuyển tiền tệ	32
	- Thuyết minh báo cáo tài chính	33

## **I. THÔNG TIN CHUNG**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long**
- Tên tiếng Anh: **Cuu Long Petro Urban Development And Investment Corporation**
- Tên viết tắt: **PVCL**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Vốn điều lệ: **250.000.000.000 đồng.**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: **Số 02, lô KTM 06, đường số 6, khu đô thị 5A, P.4, Tp.Sóc Trăng, Sóc Trăng.**
- Số điện thoại: **(079) 3627999**      - Số fax: **(079) 3627888**
- Email: **pvc1@dothi5a.com**      - Website: **pvc1.com.vn**
- Mã cổ phiếu : **CCL**

### **2. Quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được hình thành trên nền tảng của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu kêu gọi các đối tác hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A - Mạc Đĩnh Chi, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Với diện tích 112,87 ha, dự án đã được Chủ tịch UBND Tỉnh Sóc Trăng ký Quyết định số 1288/QĐHC-CTUBND ngày 05/09/2007 và Quyết định số 297/QĐHC-CTUBND ngày 02/04/2008.

Ngày 29/11/2007, Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu cùng các đối tác lớn có uy tín như Công ty cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, Tổng Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam tiến hành cuộc họp Đại hội cổ đông sáng lập để thông qua dự thảo điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Ngày 05/12/2007, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long chính thức được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động kinh doanh vào ngày 05/12/2007 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 250.000.000.000 đồng.

Ngày 31/12/2007, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã được các cổ đông lớn tham gia góp vốn như Công ty cổ phần Bia Sài Gòn - Miền Tây, Công ty cổ phần Cơ điện lạnh (REE) và một số cổ đông lớn khác.

Ngày 02/04/2008, dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A - Mạc Đĩnh Chi, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng chính thức được Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng chuyển đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án từ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu sang cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại quyết định 297/QĐHC-CTUBND.

Bên cạnh đó, Công ty còn một số dự án đang lập thủ tục đăng ký làm chủ đầu tư Dự án Khu phố thương mại chợ Cỏ Cò tại Huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và Dự án Khu đô thị thương mại Cảng Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Đến tháng 07/2010 tổng tài sản Công ty đã đạt được gần 425 tỷ đồng.

Ngày 21/01/2011, Tổng Giám đốc SGĐCK TP.HCM đã ký quyết định số 09/2011/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (PVCL).

Đến ngày 03/03/2011, Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu lên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

**3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh kinh doanh**

- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà các loại, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, tư vấn, thiết kế, giám sát các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật,....

- Địa bàn kinh doanh: trong tỉnh Sóc Trăng.

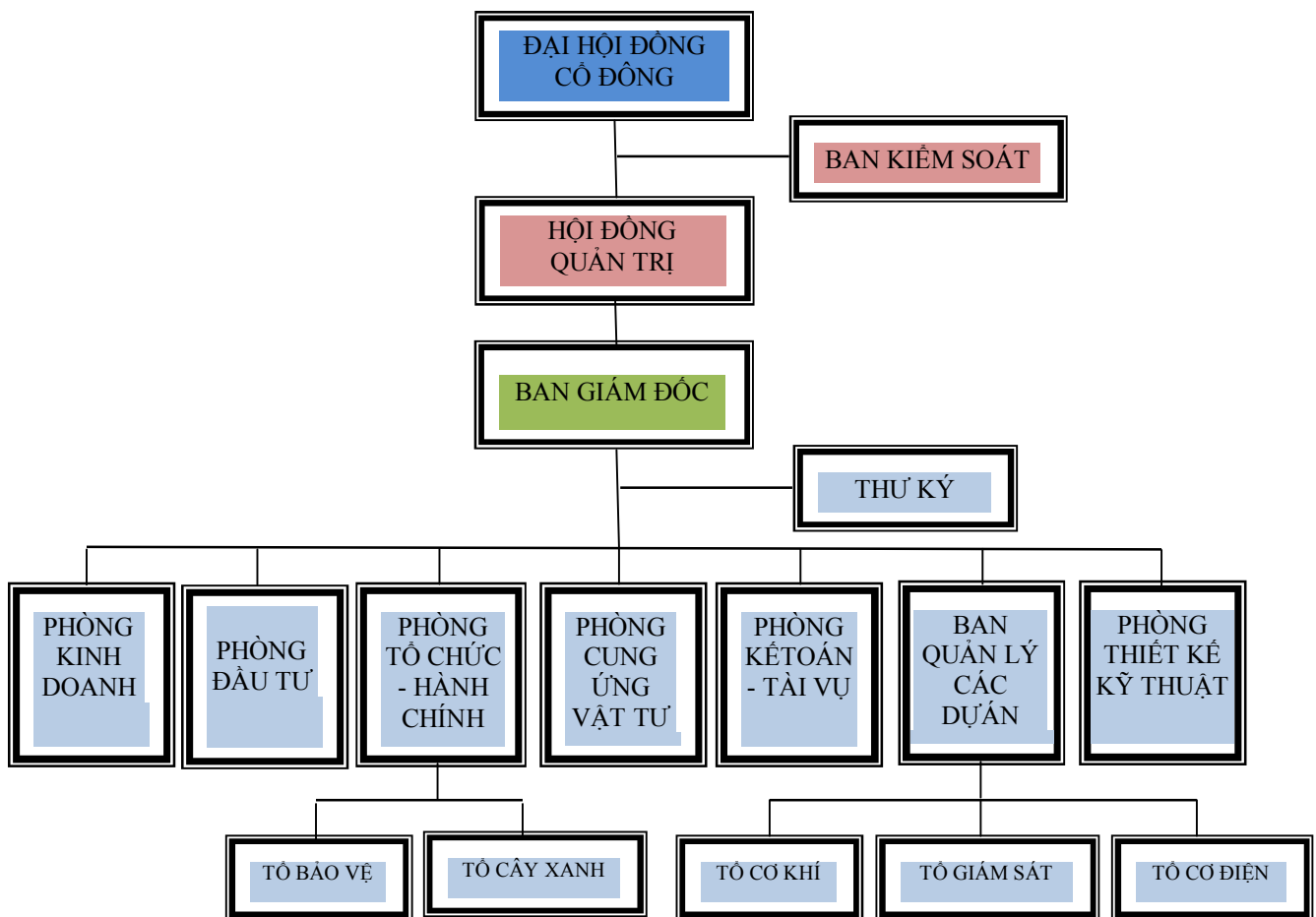
**4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

**4.1. Mô hình quản trị**

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty Cổ phần, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành.

**4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý**

**SƠ ĐỒ BỘ MÁY TỔ CHỨC**



**4.3. Các công ty liên kết:**

**Công ty cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi**

**Địa chỉ:** Tỉnh lộ 8, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

**Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính:** Nuôi trồng, chế biến và mua bán thủy hải sản.

**Tỷ lệ sở hữu của Công ty:** Cổ đông lớn của PVCL, chiếm tỉ lệ 18,45%.

**5. Định hướng phát triển**

**5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty**

Mục tiêu của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là trở thành một điểm sáng trong chiến lược phát triển các khu đô thị, khu dân cư trong địa bàn tỉnh Sóc Trăng nói riêng và khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long nói chung.

Định hướng trong 5 đến 10 năm tới của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là trở thành một trong những công ty kinh doanh bất động sản hàng đầu của khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long trên cơ sở tạo điều kiện an cư lạc nghiệp và môi trường sinh sống, làm việc thoải mái và chất lượng cho người dân thông qua việc xây dựng và phát triển các công trình đô thị đa năng, hiện đại, xanh và sạch.

## **5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

### **Chiến lược về thị trường**

- Đổi mới công tác kinh doanh, tăng cường tiếp thị, quảng bá sản phẩm, nâng cao thương hiệu. Xây dựng thương hiệu PVCL là một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Đồng bằng Sông Cửu Long.

- Tập trung phát triển thị trường tại tỉnh Sóc Trăng và từng bước mở rộng ra khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long.

### **Chiến lược tổ chức và phát triển doanh nghiệp**

Tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, kiện toàn bộ máy và xây dựng cơ chế điều hành, quản lý doanh nghiệp một cách khoa học và hiệu quả. Xây dựng và phát triển Công ty với mức tăng trưởng ổn định, bền vững và có tính cạnh tranh cao.

### **Chiến lược đầu tư**

Chú trọng việc phát triển có hiệu quả dự án đầu tư Khu 5A. Nâng cao năng lực đầu tư, tập trung vào những dự án có khả năng sinh lời tốt. Xây dựng cơ chế quản lý chuyên nghiệp đáp ứng yêu cầu tiến độ, chất lượng đầu tư.

### **Chiến lược xây dựng và phát triển nguồn nhân lực**

Tiếp tục củng cố, sắp xếp và nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, đạo đức tác phong và lề lối làm việc của đội ngũ cán bộ nhân viên, làm nền tảng cho kế hoạch phát triển dài hạn của công ty.

### **Chiến lược phát triển nguồn lực tài chính**

- Nâng cao chất lượng công tác quản lý tài chính, đảm bảo cung cấp đầy đủ, kịp thời nguồn vốn cho hoạt động SXKD.

- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn cho các hoạt động đầu tư của Công ty có hiệu quả cao nhất.

- Khai thác triệt để mọi tiềm năng về vốn.

## **5.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.**

- Kinh doanh trên cơ sở mang lại lợi ích cho cộng đồng và xã hội;

- Quan hệ hợp tác với tất cả bạn hàng trên mọi lĩnh vực;

- Nguồn lực con người là tài sản quý nhất của Công ty PVCL.

- Xây dựng những giá trị văn hóa tốt đẹp.

## **6. Các rủi ro**

Thị trường bất động sản trong 2 năm qua gặp nhiều khó khăn bởi các chính sách vĩ mô và thắt chặt tiền tệ, mà còn tùy thuộc vào sức mua của người dân trong khu vực. Đây là vấn đề lo ngại hàng đầu cho sự phát triển của Công ty. Tuy nhiên ban lãnh đạo quyết tâm đưa ra các giải pháp để thích nghi với thị trường, vượt qua những khó khăn, duy trì ổn định trong sản xuất kinh doanh của Công ty.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Chỉ tiêu	Thực hiện		Tỷ lệ (%) / 2011
	Năm 2012	Năm 2011	
<b>I. Tổng doanh thu</b>	<b>59.360.143.128</b>	<b>81.185.221.385</b>	<b>73,12%</b>
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	58.774.899.847	79.115.065.297	
Doanh thu hoạt động tài chính	585.243.281	797.428.815	
Doanh thu hoạt động khác	0	1.272.727.273	
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>49.793.553.254</b>	<b>71.530.592.826</b>	<b>69,61%</b>
Chi phí giá vốn hàng bán	43.444.669.948	63.295.845.720	
Chi phí tài chính	585.243.281	797.428.815	
Chi phí bán hàng	426.424.502	793.440.213	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.271.136.182	4.963.189.648	
Chi phí khác	66.079.341	1.680.688.430	
<b>III. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>9.566.589.874</b>	<b>9.654.628.559</b>	<b>99,09%</b>
IV. Thuế TNDN	1.258.705.395	1.495.774.325	
<b>V. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>8.307.884.479</b>	<b>8.158.854.234</b>	<b>101,83%</b>
VI. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	332	326	

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Đã thực hiện Năm 2011	Kế hoạch năm 2012	Thực hiện năm 2012
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>81.185.221.385</b>	<b>180.000.000.000</b>	<b>59.360.143.128</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>9.654.628.559</b>		<b>9.566.589.874</b>
Tỷ suất LN trước thuế / DThu	11,89%		16,12%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>8.158.854.234</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>8.307.884.479</b>
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	10,05%	15,00%	14%
<b>Vốn điều lệ</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	3,26%		3,32%

*Nguyên nhân dẫn đến việc không đạt các chỉ tiêu so với kế hoạch:*

Năm 2012 là một năm thực sự khó khăn, nhất là đối với các công ty kinh doanh bất động sản. Với kết quả thực hiện như trên là không đạt các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông 2012 phê chuẩn. Sở dĩ kết quả sản xuất kinh doanh trong năm qua đạt thấp như vậy do các nguyên nhân sau:

- Do tác động trực tiếp từ khủng hoảng kinh tế kéo dài;
- Tình hình lạm phát trong nước vẫn ở mức cao, khiến doanh nghiệp khó vay vốn để phát triển sản xuất;
- Thị trường bất động sản trầm lắng, sức mua của người dân kém, ảnh hưởng đến sản lượng và doanh thu của công ty;
- Tình hình nhân sự của công ty chưa kiện toàn, trình độ chuyên nghiệp chưa cao.

**2. Tổ chức và nhân sự**

**2.1. Danh sách Ban điều hành:**

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
1	Nguyễn Triệu Dũng	Giám đốc	1960	8.200.000	32,80%
2	Nguyễn Sông Gianh	Phó Giám đốc	1966	2.000	0,01%
3	Dương Thế Nghiêm	Phó Giám đốc	1959	2.000	0,01%
4	Lê Phước Sang	Kế toán trưởng	1980	25.500	0,10%

**2.2. Số lượng cán bộ, nhân viên:**

**▣ Cơ cấu lao động:**

Tổng số lao động đến cuối năm 2012 là 98 người (giảm 18 người), trong đó có 90 đoàn viên công đoàn (chiếm tỉ lệ 91,8% so với CB-CNV trong toàn Công ty).

Lao động quản lý: 20 người

Lao động gián tiếp: 27 người

Lao động trực tiếp: 51 người

Năm	2008	2009	2010	2011	2012
Số lượng nhân sự (người)	57	72	94	114	98

**▣ Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:**

Năm	2012	Tỷ lệ
Trên Đại học, Đại học	28	28,57%
Cao đẳng và Trung cấp	17	17,35%
Công nhân có tay nghề	53	54,08%
<b>Tổng cộng</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>

**▣ Thu nhập:** Thu nhập của người lao động bao gồm lương, thưởng năng suất, thưởng kinh doanh và các khoản thưởng dịp tết, thưởng cuối năm.

Năm	2008	2009	2010	2011	2012
Thu nhập trung bình/nhân viên (đ/tháng)	2.575.000	3.473.000	4.000.000	4.000.000	4.500.000

**▣ Các chế độ chính sách với người lao động**

- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật.

- Công ty hỗ trợ 100% kinh phí cho người lao động tham gia các chương trình đào tạo, bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

- 100% người lao động tại Công ty được ký hợp đồng từ 1 đến 3 năm hoặc không xác định thời hạn.

- 100% số lao động sau khi được tuyển dụng, hoàn thành thời gian thử việc theo quy định của Công ty đều được ký kết Hợp đồng lao động và tham gia đầy đủ BHXH, BHYT; riêng đối với những trường hợp sau khi ký HĐLĐ được tròn 01 năm sẽ được mua Bảo hiểm thất nghiệp và được nghỉ phép theo đúng quy định của Pháp luật.



## BAN GIÁM ĐỐC



**Ông Nguyễn Triệu Đông**  
Giám đốc

Ông Nguyễn Triệu Đông sinh năm 1960, tại Mỹ Xuyên, Sóc Trăng. Chỗ ở hiện tại: Lô BĐ 01-03, đường B, KDC Minh Châu, Quốc lộ 1A, phường 7, TP. Sóc Trăng, Sóc Trăng.

Ông công tác tại PVCL từ năm 2007.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh.

Trước đây ông đã có thời gian tham gia công tác tại Công ty Nông sản thực phẩm tỉnh Hậu Giang (nay là Công ty thương mại Cần Thơ). Năm 2001, ông đã cùng với một số thành viên trong gia đình thành lập Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi. Ông tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế. Hiện ông đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.



**Ông Nguyễn Sông Gianh**  
Phó Giám đốc

Ông Nguyễn Sông Gianh sinh năm 1966, tại Đồng Hới, Quảng Bình. Chỗ ở hiện tại: LK01-41, KDC Minh Châu, P.7, Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ông công tác tại PVCL từ năm 2007.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân chính trị.

Quá trình công tác: Từ năm 1982 đến năm 2007: Bộ đội; Từ tháng 11/2007 đến nay: Làm việc tại PVCL. Chức vụ công tác hiện nay: Phó Giám đốc Công ty.



**Ông Dương Thế Nghiêm**  
Phó Giám đốc

Ông Dương Thế Nghiêm sinh năm 1959, tại Liêu Tú, Trần Đề, Sóc Trăng. Chỗ ở hiện tại: số 25, LK33, đường số 8, khu đô thị 5A, P4, TP. Sóc Trăng.

Ông công tác tại PVCL từ năm 2007.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán ứng dụng và Cử nhân Quản trị kinh doanh.

Ông đã từng là Trưởng phòng kinh doanh của Công ty TNHH XD& TM Minh Châu – tiền thân của PVCL, Trưởng phòng Kế hoạch – Xí nghiệp Tăm Đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản Tp.HCM, Phó phòng Lâm đặc sản - Công ty Hợp tác XNK với Lào tại TP.HCM, Chánh văn phòng Đảng ủy Xã Liêu Tú, h. Long Phú (nay là h. Trần Đề), Sóc Trăng. Hiện ông là thành viên HĐQT của PVCL kiêm Phó Giám đốc Công ty.

## KẾ TOÁN TRƯỞNG



**Ông Lê Phước Sang**

Kế toán trưởng

Ông Lê Phước Sang sinh năm 1980, tại xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, Tỉnh Đồng Tháp. Chỗ ở hiện tại: Số 32, KTM 06, Đường số 6, Khu đô thị 5A, phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành kế toán tổng hợp.

Ông đảm trách chức vụ Kế toán trưởng của PVCL từ năm 2007. Trước khi công tác tại PVCL ông đã có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán qua thời gian công tác từ năm 2001 tại các công ty như Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Bạc Liêu, Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi, Công ty TNHH XD&TM Minh Châu. Hiện ông đồng thời giữ chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi.

## CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY

**Hội đồng Quản trị: 5 người**

- Ông: Nguyễn Triệu Dũng : Chủ tịch
- Ông: Nguyễn Tuấn Anh : Thành viên
- Ông: Nguyễn Hoàng Phương : Thành viên
- Ông: Trương Văn Phước : Thành viên
- Ông: Dương Thế Nghiêm : Thành viên

**Ban Kiểm soát: 3 người**

- Ông: Dương Ngọc Đức : Trưởng ban
- Ông: Trần Văn Bửu : Thành viên
- Bà: Trần Thị Mỹ Khanh : Thành viên

**Ban Giám đốc và Kế toán trưởng: 4 người**

- Ông: Nguyễn Triệu Dũng : Giám đốc
- Ông: Nguyễn Sông Gianh : Phó Giám đốc
- Ông: Dương Thế Nghiêm : Phó Giám đốc
- Ông: Lê Phước Sang : Kế toán trưởng



### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### 3.1. Các khoản đầu tư lớn:

##### 3.1.1. Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A:

Đây là dự án chủ lực của Công ty, có diện tích 112 ha đã được triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh từ năm 2008. Đến nay đã đạt được các chỉ tiêu cơ bản như sau:

##### *Về xây dựng cơ sở hạ tầng DA Khu 5A:*

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật thuộc Tiểu dự án 1 và 5 (phần phía nam kênh Nhân Lực) đã tương đối hoàn thiện, đang làm thủ tục chuẩn bị bàn giao Nhà nước.

Phần bờ bắc kênh Nhân Lực thuộc tiểu dự án 3, 2 và 4 đang chờ tiếp tục thi công.

Tổng khối lượng thực hiện (cộng dồn) đến nay:

- Tổng khối lượng san lấp đến nay là: 952.966 m<sup>3</sup>
- Lắp đặt cống thoát nước mặt 21.741 m
- Lắp đặt thoát nước bản 8.993 m
- Lót gạch vỉa hè 27.891 m<sup>2</sup>
- Và trồng cây xanh các công viên và dọc các tuyến đường được 75.744,5 m<sup>2</sup>.

##### *Về xây dựng nhà ở:*

Trong năm 2012 xây dựng mới trong khu 5A tổng cộng 33 căn, bao gồm:

- Xây 1 dãy nhà trệt LK04: 12 căn
- Xây dãy 1 trệt 1 lầu LK25: 10 căn
- Biệt thự song lập : 1 căn
- và Dân tái định cư xây nhà trệt: 10 căn

##### *Các công trình công cộng – thương mại:*

- **Khu chợ đầu mối C-TM-02:** Đã đưa vào sử dụng từ đầu năm 2012.
- **2 khu bến bãi BB-02 và BB-03:** Đã xây dựng xong chuẩn bị đưa vào khai thác kinh doanh.
- **Khu nhà hàng (Hải Tượng):** do DNTN đầu tư, đã đưa vào sử dụng một phần nhà hàng ăn uống từ năm 2010. Năm 2012 xây dựng hoàn thiện thêm khu nhà hàng tiệc cưới.
- Ngoài ra đã có các đơn vị tổ chức kinh doanh đến đặt trụ sở văn phòng làm việc và buôn bán tại khu 5A.

**Về thủ tục hành chính:** Công ty đã hoàn thành thủ tục xin tách thửa và cấp giấy chủ quyền nhà tại khu đô thị 5A, gồm 287 hộ tái định cư và 6 dãy nhà gồm 173 hộ khách hàng. (Sau khi được cấp giấy chủ quyền nhà đất, Công ty sẽ thu hồi được 10% tiền nợ nhà đất tạo thêm nguồn vốn phục vụ cho SXKD).

**Tiền sử dụng đất** Khu 5A đã nộp đến nay được 210 tỷ đồng, số tiền còn lại (trên 4 tỷ đồng) sẽ được hoàn tất khi được điều chỉnh diện tích của dự án theo thực tế.

##### 3.1.2. Dự án Khu phố thương mại trung tâm thành phố Sóc Trăng:

Đây là dự án tọa lạc tại khu vực đường Nguyễn Huệ, Nguyễn Du và đường 30/4, bao gồm 96 căn hộ, do Công ty trúng thầu xây dựng.

Trong năm 2012 Công ty xây dựng 66 căn, sắp hoàn thành và bàn giao cho chủ hộ đưa vào sử dụng.

#### 3.2. Các công ty liên kết:

Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên kết:

**1. CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN THỦY SẢN ÚT XI**, Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối Công ty niêm yết.

Vốn điều lệ: 295.000.000.000 đồng.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ: Tỉnh lộ 8, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng
- Ngày thành lập: 15/06/2006 theo giấy CNĐKKD số 2200203836
- Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc

**Ngành nghề kinh doanh chính:**

- Nuôi trồng, chế biến và mua bán thủy hải sản. Nuôi trồng, sản xuất và mua bán con giống thủy sản các loại.
- Kinh doanh bất động sản: Cho thuê kho chứa hàng; Đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng.
- Nhập khẩu nguyên vật liệu, phụ liệu về chế biến hàng xuất khẩu; máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất hàng xuất khẩu.

Công ty cổ phần chế biến Thủy sản Út Xi góp vốn vào Công ty PVCL là 46.125.000.000 đồng/ 250.000.000.000 đồng (chiếm tỉ lệ 18,45%).

**4. Tình hình tài chính**

*a) Tình hình tài chính*

Chỉ tiêu	Thực hiện		Tỷ lệ (%) / 2011
	Năm 2012	Năm 2011	
<b>I. Tổng doanh thu</b>	<b>59.360.143.128</b>	<b>81.185.221.385</b>	<b>73,12%</b>
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	58.774.899.847	79.115.065.297	
Doanh thu hoạt động tài chính	585.243.281	797.428.815	
Doanh thu hoạt động khác	0	1.272.727.273	
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>49.793.553.254</b>	<b>71.530.592.826</b>	<b>69,61%</b>
Chi phí giá vốn hàng bán	43.444.669.948	63.295.845.720	
Chi phí tài chính	585.243.281	797.428.815	
Chi phí bán hàng	426.424.502	793.440.213	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.271.136.182	4.963.189.648	
Chi phí khác	66.079.341	1.680.688.430	
<b>III. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>9.566.589.874</b>	<b>9.654.628.559</b>	<b>99,09%</b>
IV. Thuế TNDN	1.258.705.395	1.495.774.325	
<b>V. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>8.307.884.479</b>	<b>8.158.854.234</b>	<b>101,83%</b>
VI. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	332	326	

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,45	2,82	15,11%
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,38	0,44	16,44%
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,52	0,48	-8,32%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,09	0,92	-15,96%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,16	0,12	-27,44%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,14	0,11	-21,17%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,10	0,14	37,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,03	0,03	-0,96%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	0,02	8,05%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	0,13	0,16	28,86%

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**a) Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần:	25.000.000
- Loại cổ phần đang lưu hành:	cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	14.776.875
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	10.223.125

**b) Cơ cấu cổ đông:**

Cơ cấu cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được tổng hợp theo nhóm cổ đông tính đến ngày 25/03/2013 như sau:

T T	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Giá trị (đồng)	% vốn điều lệ	Số lượng cổ đồng	Cơ cấu cổ đồng	
						Cá nhân	Tổ chức
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>24.912.110</b>	<b>249.121.100.000</b>	<b>99,65%</b>	<b>758</b>	<b>749</b>	<b>9</b>
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	17.221.875	172.218.750.000	68,89%	5	2	3
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.028.760	30.287.600.000	12,12%	6	5	1
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	4.661.475	46.614.750.000	18,65%	747	742	5
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>87.890</b>	<b>878.900.000</b>	<b>0,35%</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	0	0	0,00%	0	0	0
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	0	0	0,00%	0	0	0
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	87.890	878.900.000	0,35%	6	6	0
<b>Tổng cộng:</b>		<b>25.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>764</b>	<b>755</b>	<b>9</b>

**Danh sách cổ đông lớn, nắm giữ trên 5% vốn cổ phần đến thời điểm 25/03/2013:**

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Ông Nguyễn Triệu Đông	365271271	Số 17, lô SL 01, đường số 11, Khu đô thị 5A, P.4, TP. Sóc Trăng	8.200.000	32,80%
2	Công ty CP CB Thủy sản Út Xi	2200203836	Tỉnh lộ 8, Xã Tài Văn, Trần Đề, Sóc Trăng	4.612.500	18,45%
3	Ông Nguyễn Hoàng Phương	365486866	Lô BĐ01-03, đường B, KDC Minh Châu, P7, TP.Sóc Trăng	1.409.375	5,64%
4	Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam	108/UBCK-GP	Tầng 5, số 172 Phố Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Hà Nội	1.500.000	6,00%
5	Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam	08/GCNTVLK	Tầng 4, Nhà C3, Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội	1.500.000	6,00%
<b>Tổng cộng</b>				<b>17.221.875</b>	<b>68,89%</b>

**c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không.

**d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Được sự chỉ đạo tích cực của Hội đồng quản trị, trong năm 2012 Ban Giám đốc đã thực hiện tốt việc điều hành hoạt động của công ty theo đúng quyền hạn quy định trong Điều lệ Công ty.

Do sự khó khăn chung của nền kinh tế nên lợi nhuận sau thuế chưa hoàn thành kế hoạch và chỉ đạt 32,98% . Mặc dù vậy, lợi nhuận sau thuế của công ty đạt trên 8 tỷ đồng với tỷ suất LNST/ Doanh thu đạt 14% cao hơn năm 2011 cho thấy sự cố gắng vượt bậc của ban lãnh đạo và toàn thể CBNV công ty.

*Kết quả thực hiện kế hoạch một số chỉ tiêu:*

Chỉ tiêu	Đã thực hiện Năm 2011	Kế hoạch năm 2012	Thực hiện năm 2012	Hoàn thành KH
<b>Tổng Doanh Thu</b>	<b>81.185.221.385</b>	<b>180.000.000.000</b>	<b>59.360.143.128</b>	<b>32,98%</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>9.654.628.559</b>		<b>9.566.589.874</b>	
Tỷ suất LN trước thuế /DThu	11,89%		16,12%	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>8.158.854.234</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>8.307.884.479</b>	<b>30,77%</b>
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	10,05%	15,00%	14,00%	
<b>Vốn điều lệ</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	3,26%	10,08%	3,32%	

#### 2. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	31/12/2012	01/01/2012
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>436.840.834.421</b>	<b>460.842.538.943</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.155.090.699	901.277.994
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	66.569.909.815	70.335.324.538
IV. Hàng tồn kho	368.532.461.121	389.605.936.411
V. Tài sản ngắn hạn khác	583.372.786	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>87.872.657.623</b>	<b>95.937.498.214</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	43.360.258.978	59.384.681.269
II. Tài sản cố định	14.871.298.864	15.839.668.808
III. Bất động sản đầu tư	29.641.099.781	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	20.640.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	-	73.148.137
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>524.713.492.044</b>	<b>556.780.037.157</b>

##### b) Tình hình nợ phải trả

<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>Năm 2012</b>	<b>Năm 2011</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>154.991.092.157</b>	<b>188.215.465.783</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	89.150.000.000	149.500.000.000
2. Phải trả cho người bán	8.253.269.552	9.452.808.413
3. Người mua trả tiền trước	42.242.357.251	7.300.866.361
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.992.802.881	6.570.843.115
5. Phải trả người lao động	1.777.806.212	1.315.621.077
6. Chi phí phải trả	829.483.964	8.098.266.667
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	735.523.701	2.400.000.000
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	4.009.848.596	3.577.060.150
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>96.180.732.480</b>	<b>102.500.000.000</b>
1. Vay và nợ dài hạn	96.180.732.480	102.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>251.171.824.637</b>	<b>290.715.465.783</b>

**3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý :** Không thay đổi

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012, căn cứ tình hình phát triển kinh tế chung cũng như tận dụng và khai thác một cách triệt để các nguồn lực hiện có của đơn vị. Ban Giám đốc Công ty đề ra một số chỉ tiêu kế hoạch thực hiện năm 2013 như sau:

**4.1. Chỉ tiêu kế hoạch thực hiện năm 2013:**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thực hiện năm 2012</b>	<b>Kế hoạch năm 2013</b>	<b>Tỷ lệ so với 2012</b>
Tổng doanh thu	59.360.143.128	87.000.000.000	146,56%
Lợi nhuận trước thuế	9.566.589.874	14.800.000.000	154,71%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.258.705.395	1.800.000.000	143,00%
Lợi nhuận sau thuế	8.307.884.479	13.000.000.000	156,48%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	332	520	

**4.2. Giải pháp thực hiện**

**a. Về kinh doanh:** Tập trung trên các mảng chính:

\* **Hoạt động kinh doanh bất động sản:** Phân đầu đạt doanh số 62 tỷ, trong đó khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà đất trong Khu đô thị 5A đạt 47 tỷ và Khu phố trung tâm Nguyễn Huệ đạt 15 tỷ.

\* **Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng:** Phân đầu đạt doanh thu 25 tỷ đồng.

**b. Nâng cao chất lượng công tác quản lý tài chính.**

- Quan hệ với các tổ chức Tài chính, Tín dụng để tài trợ vốn cho việc triển khai đầu tư của Công ty, và hỗ trợ cho khách hàng mua nhà đất tại các dự án của Công ty.
- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn cho các hoạt động đầu tư của Công ty có hiệu quả cao nhất, giảm thiểu tối đa các khoản chi phí.
- Tập trung thu hồi dứt điểm tiền khách hàng còn nợ để đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động của Công ty.



- Thực hiện tốt công tác xây dựng kế hoạch và quản lý tài chính, kế hoạch chi phí, kế hoạch vốn và lập báo cáo tài chính theo đúng pháp luật Nhà nước và các quy định của Công ty, tổ chức nghiêm yết trên thị trường chứng khoán.

**c. Kiện toàn bộ máy quản lý Doanh nghiệp một cách khoa học và hiệu quả:**

- Chú ý việc nâng cao năng lực quản trị của bộ máy quản lý và điều hành Công ty.
- Chủ động sắp xếp, bố trí tinh gọn lại nhân sự, chọn lọc nhân sự có năng lực để đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.
- Nâng cao hơn nữa tinh thần trách nhiệm của các phòng ban và cá nhân đối với các chức năng nhiệm vụ được giao.

**d. Xây dựng cơ chế quản lý chuyên nghiệp đáp ứng yêu cầu tiến độ, chất lượng đầu tư.**

- Chú trọng thực hiện kiện toàn thủ tục trình tự đầu tư theo đúng các quy chế, quy định về quản lý đầu tư của Nhà nước và của Công ty.
- Lập tiến độ thi công chi tiết các công trình triển khai thi công; Tăng cường công tác giám sát, quản lý đôn đốc các nhà thầu có biện pháp thi công hợp lý đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án và đảm bảo các mục tiêu hoàn thành tiến độ.

**e. Tăng cường hoạt động quảng bá sản phẩm, nâng cao thương hiệu.**

- Tăng cường quảng bá hình ảnh Công ty và các sản phẩm của Công ty để mở rộng thị trường bằng các phương tiện thông tin hữu hiệu như đài PTTH, pano, catalog, tờ rơi,...
- Tích cực tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư đối với các dự án trong 19 dự án thành phần thương mại và dịch vụ cao cấp của Khu 5A...
- Xây dựng phương án quản lý, vận hành các Khu phố, làm tốt công tác hậu mãi đối với khách hàng...

**f. Xây dựng kế hoạch công tác, thường xuyên kiểm điểm tình hình thực hiện các mục tiêu trọng điểm làm cơ sở đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch.**

- Nâng cao chất lượng công tác kế hoạch, giao chỉ tiêu KHSXKD gắn liền với các chỉ tiêu Tài chính - kế toán, Lao động - tiền lương để gắn liền trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi của các phòng ban đối với nhiệm vụ SXKD.
- Tăng cường giám sát thực hiện kế hoạch hàng tháng, quý làm cơ sở đôn đốc các phòng ban thực hiện đạt chỉ tiêu kế hoạch SXKD.

**5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:**

Ban Giám đốc luôn có định hướng cho các khoản đầu tư để mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Tình hình kinh tế thế giới và trong nước năm 2012 tiếp tục gặp nhiều khó khăn do suy thoái kinh tế và khủng hoảng nợ công xảy ra ở một số nước làm ảnh hưởng đến kinh tế, tiền tệ thế giới. Kinh tế tại địa phương cũng gặp nhiều khó khăn nhất định, nuôi trồng thủy sản bị thiệt hại và sản xuất nông nghiệp giá cả bấp bênh đã hạn chế sức mua của người dân, ngân hàng thắt chặt tín dụng nhất là tín dụng cho bất động sản, đã làm ảnh hưởng nhiều đến nguồn vốn hoạt động của doanh nghiệp. Trong năm, thị trường chứng khoán vẫn âm ảm và sụt giảm mạnh, công ty gặp nhiều khó khăn trong việc huy động vốn. Bên cạnh đó các chủ trương chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản cũng chưa được thông thoáng làm cho các dự án bị chậm trễ kéo dài, các công ty kinh doanh bất động sản rơi vào hoàn cảnh khó khăn thua lỗ, thậm chí phá sản.

Dù gặp nhiều khó khăn thử thách. Lãnh đạo công ty và tập thể CBCNV tại đơn vị đã nỗ lực cố gắng, đưa ra nhiều biện pháp linh hoạt phù hợp kịp thời để thực hiện những mục tiêu đã đề ra.

### 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Hội đồng quản trị đánh giá trong năm 2012 Ban Giám đốc cùng các cán bộ quản lý khác có nhiều nỗ lực thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trong năm 2012, Công ty đã tiếp tục thực hiện việc xây dựng và khai thác kinh doanh các công trình nhà ở của dự án Khu 5A, song song đó đầu tư xây dựng các công trình nhà ở khác nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh của công ty. Dự án Khu phố chợ Trung tâm thành phố Sóc Trăng tại khu vực đường Nguyễn Huệ do Công ty đầu tư xây dựng đã được bàn giao sử dụng một số căn hộ và sẽ hoàn tất trong năm 2013.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trên cơ sở kết quả thực hiện trong năm 2012, căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn tại Điều lệ Công ty, HĐQT định hướng một số hoạt động trọng tâm trong năm 2013 như sau:

**3.1. Chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Giám đốc Công ty thực hiện tốt mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013. Cụ thể:**

- Tổng doanh thu: **87 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế: **13 tỷ đồng.**
- Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu: **15%.**

#### **3.2. Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2013:**

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh BĐS làm hướng phát triển trọng tâm; giữ vững uy tín và vị thế của công ty trên địa bàn của tỉnh. Để đạt được mục tiêu này, nhiệm vụ trọng tâm của Công ty năm 2013 là tiếp tục triển khai xây dựng các công trình thuộc dự án Khu đô thị 5A. Kiến nghị UBND tỉnh điều chỉnh hợp lý hơn các chi tiết quy hoạch quá cao cấp nhằm đảm bảo tính khả thi của dự án, song song tìm hiểu thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án mới, lĩnh vực mới. Công ty cũng sẽ tận dụng và phát huy lợi thế cạnh tranh từ khu 5A về vị trí thông thoáng, giá cả cạnh tranh, chất lượng dịch vụ và phong cách phục vụ chuyên nghiệp để duy trì và tạo ấn tượng tốt đẹp về một thương hiệu bất động sản hàng đầu tại tỉnh Sóc Trăng.

Cụ thể, trong năm 2013 Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án và kế hoạch sau:

- Sắp xếp, bố trí tinh gọn lại bộ máy nhân sự, chọn lọc nhân sự có năng lực để đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; nâng cao năng lực quản lý của bộ máy điều hành công ty, tăng

cường công tác kiểm tra giám sát và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban lãnh đạo, đặc biệt trong các công tác triển khai các dự án mới;

- Đẩy mạnh công tác quản lý, nâng cao chất lượng dịch vụ, phấn đấu nâng cao doanh thu, lợi nhuận đối với mảng kinh doanh chính là các sản phẩm nhà đất do công ty đầu tư xây dựng. Đặc biệt khai thác tốt các lợi thế của dự án Khu 5A, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, kêu gọi các đối tác đầu tư vào các dự án thành phần, tạo doanh thu tương xứng với hạ tầng cơ sở đã được đầu tư.

- Chỉ đạo Công ty xây dựng chiến lược về vốn, huy động vốn như: Thị trường chứng khoán, liên kết với các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng để thu xếp vốn cho các dự án đang triển khai;

- Củng cố và nâng cao giá trị thương hiệu, tăng cường quan hệ với cổ đông nhằm cung cấp thông tin tới công chúng một cách nhanh chóng, kịp thời và minh bạch;

- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ, Quy chế quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị; hàng tháng tổ chức phiên họp thường kỳ để thảo luận, thông qua các báo cáo, kế hoạch, chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tổ chức các cuộc họp bất thường để xử lý các phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT.



## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

#### a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (%)	Chức vụ khác
1. Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT - GD Cty	8.200.000	32,80%	CT HĐQT Cty CBTS Út Xi
2. Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	256.250	1,03%	TGD Cty CBTS Út Xi
3. Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên	1.409.375	5,64%	
4. Trương Văn Phước	Thành viên độc lập	25.000	0,10%	
5. Dương Thế Nghiêm	Thành viên - Phó GD Cty	2.000	0,01%	

Cơ cấu Hội đồng Quản trị Công ty PVCL thể hiện tinh thần lãnh đạo và triết lý kinh doanh của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty PVCL bao gồm 5 thành viên, trong đó 2 thành viên thuộc ban Giám đốc, trực tiếp điều hành các hoạt động của Công ty. Ba thành viên còn lại giữ vai trò tư vấn, quản trị, độc lập khỏi hoạt động điều hành để cùng ban Giám đốc xây dựng chiến lược kinh doanh và đánh giá hoạt động điều hành một cách khách quan.

Thời gian gắn bó với Công ty của 5 thành viên Hội đồng Quản trị cũng thể hiện tinh thần mở của Công ty PVCL, với hai lãnh đạo kỳ cựu có thời gian gắn bó với Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay.

**b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:** Không có.

#### c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

HĐQT điều hành trực tiếp các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, hàng tháng HĐQT đều tổ chức các phiên họp định kỳ để cùng Ban lãnh đạo bàn thảo về kết quả sản xuất kinh doanh, nhận định các thuận lợi khó khăn để đưa ra các giải pháp kịp thời và hợp lý cho các hoạt động kinh doanh của công ty.

Trong năm 2012, HĐQT của Công ty đã ban hành nhiều văn bản các loại gồm nghị quyết, quyết định, biên bản làm việc.... Để chỉ đạo triển khai thực hiện các công tác khác nhau về Tổ chức nhân sự, tiền lương; quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý tài chính; đầu tư xây dựng; ban hành quy chế, quy định quản lý nội bộ.... và đưa ra các quyết định chỉ đạo kịp thời, mang lại hiệu quả đầu tư và ổn định phát triển của Công ty.

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/BB-HĐQT/PVCL	20/2/2012	Về việc thống nhất thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 14/4/2012
02	01/NQ-HĐQT/PVCL	20/02/2012	Về việc thống nhất thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012

03	02/BB-HĐQT/PVCL	29/3/2012	V/v Quyết định thông qua phương án sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng năm 2012 và đồng ý vay vốn để thực hiện hoàn thành phương án.
04	01/BB-ĐH ĐCĐ/PVCL	14/4/2012	Về các nội dung đã được biểu quyết, thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012
05	01/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL	14/4/2012	Về việc thống nhất các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 14/4/2012
06	07/BB-HĐQT/PVCL	30/5/2012	Về việc xin cấp hạn mức bảo lãnh thanh toán cho các đối tác cung cấp vật liệu xây dựng tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ.
07	02/QĐ.HĐQT/PVCL.12	01/8/2012	Về việc ban hành Quy chế quản lý Tài chính - Kế toán
08	08/BB-HĐQT/PVCL.12	24/8/2012	Đồng ý việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bru điện Liên Việt - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để triển khai thực hiện phương án thi công xây dựng Khu phố Thương mại TT TP Sóc Trăng.

**d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.**

Tham gia tất cả các cuộc họp của HĐQT và theo dõi, giám sát công tác quản lý điều hành của ban Giám đốc.

**e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:** Không có.

**f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:**

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Chứng chỉ về Quản trị
1	Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT - Giám đốc	Chứng chỉ CEO - Quản trị kinh doanh
2	Dương Thế Nghiêm	TV HĐQT - Phó Giám đốc	Cử nhân Quản trị kinh doanh

**Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm 2012:**

STT	Họ và Tên	Tham gia chương trình về quản trị công ty	Nội dung
1	Dương Thế Nghiêm	Chương trình Đào tạo quản trị công ty do Trung tâm Đào tạo Chứng khoán mở	Quản trị doanh nghiệp

**2. Ban Kiểm soát**

**a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
- Dương Ngọc Đức	Trưởng ban	1.000	0,004%
- Trần Văn Bửu	Thành viên	0	0
- Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên	0	0

**b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**

**Hoạt động năm 2012**

- Ban kiểm soát của công ty có 3 thành viên, nhiệm kỳ 2012 - 2016, thực hiện nhiệm vụ thay mặt cho Cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát họp định kỳ một năm hai lần để xem xét đánh giá hoạt động kinh doanh và điều hành Công ty.
- Căn cứ hoạt động năm 2012, Ban kiểm soát Công ty chưa phát hiện xảy ra trường hợp nào vi phạm các qui định nêu trong Điều lệ của Công ty và không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại nào từ Cổ đông có liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Định hướng Kế hoạch hoạt động năm 2013**

- Ban kiểm soát tiếp tục thiện hiện vai trò của mình trong mọi hoạt động của công ty theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ hoạt động của công ty.
- Thực hiện công tác kiểm tra giám sát theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đối với ban điều hành công ty. Thực hiện công tác thẩm tra báo cáo tài chính 6 tháng, năm trước khi báo cáo ra thị trường chứng khoán và cổ đông.
- Kiểm tra giám sát chặt chẽ công tác công bố thông tin, đặc biệt là các thông tin về báo cáo tài chính quý, năm, báo cáo thường niên, báo cáo quản trị và các thông tin liên quan đến các thành viên HĐQT công ty và những người có liên quan giao dịch cổ phiếu công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

*a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:*

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Thù lao đồng/tháng
<b>I</b>	<b>Thù lao của Hội đồng quản trị</b>			
1	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT - GD Cty	8.200.000	10.000.000
2	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	256.250	7.000.000
3	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên	1.409.375	7.000.000
4	Trương Văn Phước	Thành viên độc lập	25.000	7.000.000
5	Dương Thế Nghiêm	Thành viên - Phó GD Cty	2.000	7.000.000
<b>II</b>	<b>Thù lao của Ban kiểm soát</b>			
1	Dương Ngọc Đức	Trưởng ban	1.000	7.000.000
2	Trần Văn Bửu	Thành viên	-	4.000.000
3	Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên	-	4.000.000

**Tiền lương của Ban Giám đốc**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tiền lương BQ đồng/tháng
1	Nguyễn Triệu Dũng	Giám đốc	8.200.000	12.500.000
2	Nguyễn Sông Gianh	Phó Giám đốc	2.000	10.000.000
3	Dương Thế Nghiêm	Phó Giám đốc	2.000	10.000.000

*b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/cổ đông lớn:*

Số TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	Cổ đông lớn	1.281.250	5,1%	1.211.250	4,8%	Bán 60.000 cp, thời gian giao dịch từ ngày 10/02/2012 đến 14/02/2012.
02	Công ty CP Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI)	Cổ đông lớn	1.500.000	6%	1.500.000	6%	Thời gian giao dịch từ ngày 18/04/2012 đến 18/06/2012. Không bán được.
03	Công ty CP Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI)	Cổ đông lớn	1.500.000	6%	0	0%	Thời gian giao dịch từ ngày 18/10/2012 đến 18/11/2012. Ngày 25/10/2012 đã bán được CP
04	Công ty cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí	Cổ đông lớn	0	0%	1.500.000	6%	Thực hiện đầu tư mới, ngày 25/10/2012.

*c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:* Trình bày tại phần thuyết minh của Báo cáo tài chính.

*d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:* Không phát sinh.





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông Nguyễn Triệu Đông**

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
kiêm Giám đốc



**Ông Nguyễn Tuấn Anh**

Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Triệu Đông sinh năm 1960, tại Mỹ Xuyên, Sóc Trăng. Chỗ ở hiện tại: Số 17, lô SL01 đường số 11, Khu đô thị 5A, phường 4, TP. Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Ông công tác tại PVCL từ năm 2007.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn:  
Quản trị kinh doanh.

Trước đây ông đã có thời gian tham gia công tác tại Công ty Nông sản thực phẩm tỉnh Hậu Giang (nay là Công ty thương mại Cần Thơ). Năm 2001, ông đã cùng với một số thành viên trong gia đình thành lập Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi. Ông tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế. Hiện ông đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.

Ông Nguyễn Tuấn Anh sinh năm 1968 tại Chu Minh, Chu Quynh, huyện Quốc Oai, tỉnh Hà Tây. Chỗ ở hiện tại: LK01-39, đường B, KDC Minh Châu, Phường 7, TP. Sóc Trăng.

Ông công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long từ năm 2007.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh, Thạc sĩ quản trị kinh doanh, Cử nhân Anh văn và Cử nhân Nga văn.

Ông đã từng làm việc tại Công ty Liên doanh Khách sạn Embassy và sau đó giữ chức vụ Phó phòng Nghiệp vụ Ngân hàng A.LYON. Hiện ông đồng thời giữ chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.



**Ông Nguyễn Hoàng Phương**  
Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Phương sinh năm 1972 tại Mỹ Xuyên Sóc Trăng. Chỗ ở hiện tại: Số 35, Lý Đạo Thành, P.6, Tp. Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Ông là thành viên Hội đồng quản trị PVCL từ năm 2010.

Trình độ văn hóa: 12/12

Năm 2002, ông đã cùng với một số thành viên trong gia đình thành lập Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi. Hiện ông đồng thời giữ chức vụ thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi và Giám đốc Xí nghiệp Chế biến Thủy sản Hoàng Phương.



**Ông Trương Văn Phước**  
Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Trương Văn Phước sinh năm 1959 tại Mỹ Xuyên Sóc Trăng. Chỗ ở hiện tại: Số 75-77, Khu Dân cư Minh Châu, Quốc lộ 1A, phường 7, TP. Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Ông là thành viên Hội đồng quản trị PVCL từ năm 2010.

Trình độ văn hóa: 12/12

Ông đã từng có thời gian công tác tại Công ty Nông sản Thực phẩm tỉnh Hậu Giang (nay là Công ty Thương mại Cần Thơ). Năm 2002, ông đã cùng với một số thành viên trong gia đình thành lập Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi. Hiện ông đồng thời đảm trách chức vụ thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.



**Ông Dương Thế Nghiêm**  
Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Dương Thế Nghiêm sinh năm 1959, tại Liêu Tú, Trần Đề, Sóc Trăng. Chỗ ở hiện tại: số 25, LK33, đường số 8, khu đô thị 5A, P4, TP. Sóc Trăng.

Ông công tác tại PVCL từ năm 2007.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán ứng dụng và Cử nhân Quản trị kinh doanh.

Ông đã từng là Trưởng phòng kinh doanh của Công ty TNHH XD& TM Minh Châu – tiền thân của PVCL, Trưởng phòng Kế hoạch – Xí nghiệp Tầm Đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản Tp.HCM, Phó phòng Lâm đặc sản - Công ty Hợp tác XNK với Lào tại TP.HCM, Chánh văn phòng Đảng ủy Xã Liêu Tú, h. Long Phú (nay là h. Trần Đề), Sóc Trăng. Hiện ông là thành viên HĐQT của PVCL kiêm Phó Giám đốc.

## BAN KIỂM SOÁT



**Ông Dương Ngọc Đức**  
Trưởng Ban kiểm soát

Ông Dương Ngọc Đức sinh năm 1975, tại Cần Thơ. Chỗ ở hiện tại: Số 12, Trần Quang Diệu, P. An Thới, Q. Bình Thủy, TP Cần Thơ.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kinh tế Kỹ thuật – trường Đại học Thủy Sản Nha Trang.

Ông đã từng phụ trách công việc kế toán tại Công ty TNHH Út Xi, Công ty TNHH XD & TM Minh Châu (Sóc Trăng), Công ty TNHH Hồng Đức (Cần Thơ) và hiện nay là kế toán trưởng của Công ty TNHH Tài Lực (Sóc Trăng).



**Ông Trần Văn Bửu**  
Thành viên Ban kiểm soát

Ông Trần Văn Bửu sinh năm 1975, tại Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Chỗ ở hiện tại: Số 23, LK36, đường số 8, Khu đô thị 5A, phường 4, TP Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán tổng hợp.

Ông đã có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính. Ông từng giữ chức vụ kế toán tổng hợp của Công ty CP Cơ khí và Xây lắp điện Bạc Liêu và Trưởng Ban kiểm soát, Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi.



**Bà Trần Thị Mỹ Khanh**  
Thành viên Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Mỹ Khanh sinh năm 1977, tại Sóc Trăng. Chỗ ở hiện tại: Số 19, LK33, đường số 8, Khu đô thị 5A, phường 4, TP Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kinh tế Kỹ thuật – trường Đại học Thủy Sản Nha Trang.

Quá trình công tác bà đã từng phụ trách công việc kế toán tại Công ty TNHH Trung Nam, Kế toán trưởng Công ty TNHH Quốc Hải, và hiện nay là Kế toán trưởng Công ty TNHH Nhân Lực (Sóc Trăng).

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán

#### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN** Số : 133/2013/BCKT/TC

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012  
Của Công ty CP Đầu tư Và Phát Triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long*

**Kính gửi:** - Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long  
- Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long  
- Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty CP Đầu tư Và Phát Triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được lập ngày gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012 được trình bày từ trang 05 đến trang 45.

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

#### **Cơ sở ý kiến:**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; Đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

#### **Ý kiến của kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính của Công ty CP Đầu tư Và Phát Triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng tiền lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

*Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2013*

**Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính**

**Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

**Tổng Giám đốc**  
(đã ký)

**Đỗ Khắc Thanh**

Chứng chỉ KTV số: Đ0064/KTV

**Kiểm toán viên**  
(đã ký)

**Dương Thị Quỳnh Hoa**

Chứng chỉ KTV số: 0424/KTV

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b><u>PHẦN TÀI SẢN</u></b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>436.840.834.421</b>	<b>460.842.538.943</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>1.155.090.699</b>	<b>901.277.994</b>
1. Tiền	111		1.155.090.699	901.277.994
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>66.569.909.815</b>	<b>70.335.324.538</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		42.104.408.508	51.357.671.810
2. Trả trước cho người bán	132		24.465.501.307	18.977.652.728
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			
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>368.532.461.121</b>	<b>389.605.936.411</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>V.02</b>	368.532.461.121	389.605.936.411
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>583.372.786</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		583.372.786	
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>87.872.657.623</b>	<b>95.937.498.214</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>43.360.258.978</b>	<b>59.384.681.269</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		43.360.258.978	59.384.681.269
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			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.871.298.864</b>	<b>15.839.668.808</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.03</b>	14.845.106.419	15.817.200.295

- Nguyên giá	222		17.176.787.500	17.230.207.748
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.331.681.081)	(1.413.007.453)
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	<b>V.04</b>	26.192.445	22.468.513
- Nguyên giá	228		56.047.000	42.047.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(29.854.555)	(19.578.487)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.05</b>	<b>29.641.099.781</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	241		30.126.187.127	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(485.087.346)	
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>20.640.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	<b>V.06</b>		20.640.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258			
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>73.148.137</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.07</b>		73.148.137
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>			<b>524.713.492.044</b>	<b>556.780.037.157</b>

**PHẦN NGUỒN VỐN**

<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)</b>	<b>300</b>		<b>251.171.824.637</b>	<b>290.715.465.783</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>154.991.092.157</b>	<b>188.215.465.783</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	<b>V.08</b>	89.150.000.000	149.500.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		8.253.269.552	9.452.808.413
3. Người mua trả tiền trước	313		42.242.357.251	7.300.866.361
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	<b>V.09</b>	7.992.802.881	6.570.843.115
5. Phải trả người lao động	315		1.777.806.212	1.315.621.077
6. Chi phí phải trả	316	<b>V.10</b>	829.483.964	8.098.266.667
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	<b>V.11</b>	735.523.701	2.400.000.000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	<b>V.13.3</b>	4.009.848.596	3.577.060.150
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>96.180.732.480</b>	<b>102.500.000.000</b>
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	<b>V.12</b>	96.180.732.480	102.500.000.000
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			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +420)</b>	<b>400</b>		<b>273.541.667.407</b>	<b>266.064.571.374</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>273.541.667.407</b>	<b>266.064.571.374</b>
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		5.917.268.595	5.086.480.149
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.958.634.298	2.543.240.075
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		14.665.764.514	8.434.851.150
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>			<b>524.713.492.044</b>	<b>556.780.037.157</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
1. Tài sản thuê ngoài		V.24		
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 28 tháng 02 năm 2013*

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**

(đã ký)

(đã ký)

(đã ký)

**Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm**

**Lê Phước Sang**

**Nguyễn Triệu Dũng**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

NĂM 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2012	NĂM 2011
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.14	<b>60.416.860.615</b>	<b>83.562.691.338</b>
2. Các khoản giảm trừ	03		1.641.960.768	4.447.626.041
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)</b>	<b>10</b>		<b>58.774.899.847</b>	<b>79.115.065.297</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	VI.17	<b>43.444.669.948</b>	<b>63.295.845.720</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>15.330.229.899</b>	<b>15.819.219.577</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.15	585.243.281	797.428.815
7. Chi phí tài chính	22	VI.18	585.243.281	797.428.815
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>585.243.281</i>	<i>797.428.815</i>
8. Chi phí bán hàng	24		426.424.502	793.440.213
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.271.136.182	4.963.189.648
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))</b>	<b>30</b>		<b>9.632.669.215</b>	<b>10.062.589.716</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.16	-	<b>1.272.727.273</b>
12. Chi phí khác	32	VI.19	66.079.341	1.680.688.430
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(66.079.341)</b>	<b>(407.961.157)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>9.566.589.874</b>	<b>9.654.628.559</b>
<b>15. Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	VI.20	<b>1.258.705.395</b>	<b>1.495.774.325</b>
<b>16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>			-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>8.307.884.479</b>	<b>8.158.854.234</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.21	<b>332</b>	<b>326</b>

Tp. Sóc Trăng, ngày 28 tháng 02 năm 2013

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**

(đã ký)

(đã ký)

(đã ký)

**Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm**

**Lê Phước Sang**

**Nguyễn Triệu Dũng**



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

NĂM 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	NĂM 2012	NĂM 2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	118.109.026.147	92.536.644.856
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(38.191.953.831)	(58.075.904.540)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(6.931.569.081)	(5.179.610.462)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(28.842.956.046)	(30.033.178.848)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	79.889.524.218	111.353.113.165
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(57.882.732.750)	(94.899.185.627)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>66.149.338.657</b>	<b>15.701.878.544</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(14.000.000)	(273.741.455)
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		-
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	(1.410.000.000)	(20.640.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	22.050.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	581.280.693	797.428.815
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>21.207.280.693</b>	<b>(20.116.312.640)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
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	134.951.374.911	159.473.433.483
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(222.054.181.556)	(138.405.818.444)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(24.271.718.750)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(87.102.806.645)</b>	<b>(3.204.103.711)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>253.812.705</b>	<b>(7.618.537.807)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>901.277.994</b>	<b>8.519.815.801</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>1.155.090.699</b>	<b>901.277.994</b>

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2012

## 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 7 ngày 28 tháng 03 năm 2011 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Sóc Trăng cấp.
- Vốn điều lệ: Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 dựng 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.

### 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 điểm 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 cô 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

#### **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.

#### **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.

**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;
- 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;
- 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;
- 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.

**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**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>31/12/2012</i> <b>VND</b>	<i>01/01/2012</i> <b>VND</b>
<b>1.1 Tiền mặt</b>	<b>1.119.520.349</b>	<b>418.312.412</b>
<b>1.2 Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>35.570.350</b>	<b>482.965.582</b>
- <i>Tiền gửi VND</i>	<i>35.570.350</i>	<i>482.965.582</i>
+ <i>Ngân hàng NN&amp;PT Nông thôn VN - CN Sóc Trăng</i>	<i>3.813.933</i>	<i>299.431.235</i>
+ <i>Ngân hàng NN&amp;PT Nông thôn VN - CN Ba Xuyên</i>	<i>11.542.000</i>	<i>11.289.600</i>
+ <i>Ngân hàng NN&amp;PT Nông thôn Việt Nam - PGD Khánh Hưng</i>	<i>3.479.911</i>	<i>3.403.811</i>
+ <i>Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng</i>	<i>4.980.589</i>	<i>29.978.899</i>
+ <i>Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - CN Sóc Trăng</i>	<i>2.141.045</i>	<i>131.862.500</i>
+ <i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng</i>	<i>2.650.449</i>	<i>5.999.537</i>
+ <i>Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng</i>	<i>1.000.000</i>	<i>1.000.000</i>
+ <i>Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng</i>	<i>1.000.000</i>	<i>-</i>
+ <i>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Sóc Trăng</i>	<i>4.962.423</i>	
- <i>Tiền gửi ngoại tệ (USD)</i>		
<b>1.3 Tiền đang chuyển</b>		
<b>1.4 Các khoản tương đương tiền</b>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.155.090.699</b>	<b>901.277.994</b>

**Ghi chú:**

- Tiền mặt tồn quỹ trên bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2012 khớp với biên bản kiểm kê thực tế
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày 31/12/2012 trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận số dư của Ngân hàng

## 2. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	366.789.589	989.453.764
- Công cụ, dụng cụ		
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	332.492.738.483	344.054.115.863
+ Dự án khu 5A	292.360.477.698	264.014.820.954
+ Dự án khu Minh Châu	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Dự án khu TM TP. Sóc Trăng	10.132.260.785	49.950.778.899
+ Khác		88.516.010
- Thành phẩm	19.454.808.595	27.390.464.148
- Hàng hoá		
- Hàng hóa bất động sản	16.218.124.454	17.171.902.636
<b>Tổng cộng</b>	<b>368.532.461.121</b>	<b>389.605.936.411</b>

## 3. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ</b>						
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>14.922.052.288</b>	<b>233.181.818</b>	<b>1.813.993.054</b>	<b>260.980.588</b>		<b>17.230.207.748</b>
<b>2. Số tăng trong kỳ</b>	-		<b>76.516.116</b>	-		<b>76.516.116</b>
- Mua sắm mới			76.516.116			76.516.116
- Xây dựng mới						-
- Tăng do góp vốn						
<b>3. Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-	<b>129.936.364</b>	-	<b>129.936.364</b>
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác				129.936.364		129.936.364
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	<b>14.922.052.288</b>	<b>233.181.818</b>	<b>1.890.509.170</b>	<b>131.044.224</b>		<b>17.176.787.500</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>587.166.243</b>	<b>83.049.268</b>	<b>533.156.973</b>	<b>209.634.969</b>		<b>1.413.007.453</b>
<b>2. Khấu hao trong kỳ</b>	<b>739.602.612</b>	<b>29.147.736</b>	<b>244.623.717</b>	<b>35.235.927</b>		<b>1.048.609.992</b>
- Khấu hao tăng trong kỳ	739.602.612	29.147.736	244.623.717	35.235.927		1.048.609.992
- Tăng khác						
<b>3. Giảm trong kỳ</b>	-	-	-	<b>129.936.364</b>	-	<b>129.936.364</b>
- Thanh lý nhượng bán						-
- Giảm khác				129.936.364		129.936.364
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.326.768.855</b>	<b>112.197.004</b>	<b>777.780.690</b>	<b>114.934.532</b>		<b>2.331.681.081</b>
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>14.334.886.045</b>	<b>150.132.550</b>	<b>1.280.836.081</b>	<b>51.345.619</b>		<b>15.817.200.295</b>
<b>2. Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>13.595.283.433</b>	<b>120.984.814</b>	<b>1.112.728.480</b>	<b>16.109.692</b>		<b>14.845.106.419</b>



**4. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
<b>1. Số dư đầu kỳ</b>			<b>42.047.000</b>		<b>42.047.000</b>
<b>2. Số tăng trong kỳ</b>			<b>14.000.000</b>		<b>14.000.000</b>
- Mua trong kỳ			14.000.000		14.000.000
- Tạo ra từ nội bộ DN					
- Tăng khác					
<b>3. Số giảm trong kỳ</b>					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>			<b>56.047.000</b>		<b>56.047.000</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>1. Số dư đầu kỳ</b>			<b>19.578.487</b>		<b>19.578.487</b>
<b>2. Khấu hao trong kỳ</b>			<b>10.276.068</b>		<b>10.276.068</b>
<b>3. Giảm trong kỳ</b>					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>			<b>29.854.555</b>		<b>29.854.555</b>
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH</b>					
<b>1. Tại ngày đầu kỳ</b>			<b>22.468.513</b>		<b>22.468.513</b>
<b>2. Tại ngày cuối kỳ</b>			<b>26.192.445</b>		<b>26.192.445</b>

**5. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>I. Nguyên giá BĐS đầu tư</b>				
1. Quyền sử dụng đất	-	30.126.187.127	-	30.126.187.127
2. Nhà				-
3. Nhà và quyền sử dụng đất		30.126.187.127		30.126.187.127
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
1. Quyền sử dụng đất	-	485.087.346	-	485.087.346
2. Nhà				-
3. Nhà và quyền sử dụng đất		485.087.346		485.087.346
<b>III. Giá trị còn lại BĐS đầu tư</b>				
1. Quyền sử dụng đất	-	29.641.099.781	-	29.641.099.781
2. Nhà				-
3. Nhà và quyền sử dụng đất		29.641.099.781		29.641.99.781

**6. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Công ty TNHH Nhứt Trung Anh		20.640.000.000
<b>Tổng cộng</b>	-	<b>20.640.000.000</b>

*Ghi chú:* - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 04 năm 2010, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 20 tháng 09 năm 2011 của Cty TNHH Nhứt Trung Anh với số vốn điều lệ là 45 tỷ đồng (Tại 01/01/2012, Công ty CP ĐT&PT Đô Thị Dầu Khí Cửu Long góp số tiền 22.050.000.000 đ, chiếm 49%).

**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn		73.148.137
<b>Tổng cộng</b>	-	<b>73.148.137</b>

**8. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 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	25.000.000.000	25.000.000.000
- Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - CN Sóc Trăng	9.500.000.000	9.500.000.000
- Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Sóc Trăng	3.000.000.000	
- Nguyễn Kim Hồng Đào	1.650.000.000	
- Công ty CP CBTS Út Xi	-	65.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>89.150.000.000</b>	<b>149.500.000.000</b>

**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 HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	31/12/2012 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
1045/HĐTD	18/04/2012	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
<b>Cộng</b>					<b>50.000.000.000</b>	

+ 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 HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	31/12/2012 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
253/NHNT.ST	29/08/2012	12 tháng	25 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	25.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
<b>Cộng</b>					<b>25.000.000.000</b>	

+ 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 HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	31/12/2012 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	9.500.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
<b>Cộng</b>					<b>9.500.000.000</b>	

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	31/12/2012 VND	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
109/2012/HĐTD	31/08/2012	12 tháng	3 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	3.000.000.000	Bảo lãnh bên thứ ba
<b>Cộng</b>					<b>3.000.000.000</b>	

## 9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Thuế GTGT	562.129.011	304.689.080
- Thuế TNDN	6.669.992.620	5.411.287.225
- Thuế TNCN	760.681.250	728.281.250
- Các loại thuế khác		126.585.560
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.992.802.881</b>	<b>6.570.843.115</b>

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.

**10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Chi phí lãi vay	829.483.964	8.098.266.667
<b>Tổng cộng</b>	<b>829.483.964</b>	<b>8.098.266.667</b>

**11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Kinh phí Công đoàn		-
- Bảo hiểm xã hội	355.404.321	-
- Bảo hiểm y tế	53.602.200	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	23.823.200	-
- Các khoản phải nộp khác	302.693.980	2.400.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>735.523.701</b>	<b>2.400.000.000</b>

**12. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>VAY DÀI HẠN</b>	<b>96.180.732.480</b>	<b>102.500.000.000</b>
- Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí VN - CN Cần Thơ	35.000.000.000	50.000.000.000
- Nguyễn Văn Thành	500.000.000	500.000.000
- Nguyễn Thị Xi	30.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Thị Thanh Thủy	22.950.000.000	
- Nguyễn Anh Tuấn	1.170.000.000	
- Dương Thế Nghiêm	1.560.000.000	
- Nguyễn Sông Gianh	1.560.000.000	
- Nguyễn Kim Hồng Đào	1.005.000.000	
- Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	965.732.480	
- Nguyễn Văn Triết	900.000.000	
- Nguyễn Tuấn Anh	570.000.000	
- Nguyễn Anh Linh	-	47.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>96.180.732.480</b>	<b>102.500.000.000</b>

**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	31/12/2012 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
20/2009/HỆTDTH-TCDK-CNCT	30/10/2009	48 tháng	100 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	35.000.000.000	Thế chấp QSD đất và tài sản hình thành từ vốn vay thuộc tiểu dự án 5
<b>Cộng</b>					<b>35.000.000.000</b>	

### 13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 13.1. 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	-	-	-	5.086.480.149	2.543.240.075	8.434.851.150
<i>Tăng trong kỳ</i>	-	-	-	-	830.788.446	415.394.223	8.307.884.479
- Tăng vốn							
- Lợi nhuận tăng					830.788.446	415.394.223	8.307.884.479
- Trích lập quỹ							
<i>Giảm trong kỳ</i>	-	-	-	-	-	-	2.076.971.115
- Chia cổ tức							
- Trích lập quỹ							2.076.971.115
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.917.268.595</b>	<b>2.958.634.298</b>	<b>14.665.764.514</b>

#### 13.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012			1/01/2012		
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Vốn cổ phần ưu đãi	Tổng số	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	250.000.000.000	-
<i>Trong đó:</i>						
+ Do pháp nhân nắm giữ	109.346.250.000	109.346.250.000	-	109.346.250.000	109.346.250.000	-
+ Do thể nhân nắm giữ	140.653.750.000	140.653.750.000	-	140.653.750.000	140.653.750.000	-
- Thặng dư vốn cổ phần						
- Cổ phiếu ngân quỹ(*)						
<b>Tổng cộng</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>-</b>

**13.3. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2012</b> <b>VND</b>
- Quỹ đầu tư phát triển	5.917.268.595	5.086.480.149
- Quỹ dự phòng tài chính	2.958.634.298	2.543.240.075
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.009.848.596	3.577.060.150

**Mục đích của trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**

**13.3.1. 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.

**13.3.2. 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.

**13.3.3. Quỹ khen thưởng được dùng để:**

- a) Thưởng cuối năm hoặc thưởng kỳ 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.

**13.3.4. 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.

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

CHỈ TIÊU	NĂM 2012	NĂM 2011
<b>14. DOANH THU</b>		
<b>14.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
+ Doanh thu bán hàng hóa	9.516.909.096	11.654.663.637
+ Doanh thu bán nhà, đất	33.627.313.538	71.798.936.792
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.195.870.017	109.090.909
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	16.076.767.964	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>60.416.860.615</b>	<b>83.562.691.338</b>
<b>14.2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
+ Hàng bán bị trả lại	1.641.960.768	4.447.626.041
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.641.960.768</b>	<b>4.447.626.041</b>
<b>14.3. Doanh thu thuần</b>		
+ Doanh thu thuần bán hàng hóa	9.516.909.096	11.654.663.637
+ Doanh thu thuần bán nhà đất	31.985.352.770	67.351.310.751
+ Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.195.870.017	109.090.909
+ Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	16.076.767.964	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>58.774.899.847</b>	<b>79.115.065.297</b>
<b>15. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.819.521	37.012.084
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (mua hàng trả góp)	576.423.760	760.416.731
<b>Tổng cộng</b>	<b>585.243.281</b>	<b>797.428.815</b>
<b>16. THU NHẬP KHÁC</b>		
- Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản TSCĐ	-	1.272.727.273
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.272.727.273</b>
<b>17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
- Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	7.705.452.019	10.376.023.816
- Giá vốn nhà, đất đã cung cấp	21.640.148.110	52.919.821.904
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	818.697.329	-
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	13.280.372.490	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>43.444.669.948</b>	<b>63.295.845.720</b>
<b>18. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
- Chi phí lãi vay	585.243.281	797.428.815
<b>Tổng cộng</b>	<b>585.243.281</b>	<b>797.428.815</b>
<b>19. CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
- Chi phí bảo hành	-	1.227.270
- Chi phí bằng tiền khác	426.424.502	792.212.943
<b>Tổng cộng</b>	<b>426.424.502</b>	<b>793.440.213</b>

**20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

- Chi phí nhân viên quản lý	3.401.739.605	2.140.867.934
- Chi phí đồ dùng văn phòng	237.921.316	1.372.740.935
- Chi phí khấu hao TSCĐ	637.106.950	175.777.582
- Thuế, phí, lệ phí	134.916.663	183.811.920
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	433.302.348	247.201.944
- Chi phí bằng tiền khác	426.149.300	842.789.333
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.271.136.182</b>	<b>4.963.189.648</b>

**21. CHI PHÍ KHÁC**

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.603.688.430
- Chi phí khác	66.079.341	77.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>66.079.341</b>	<b>1.680.688.430</b>

**22. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.258.705.395	1.495.774.325
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.258.705.395</b>	<b>1.495.774.325</b>

**Ghi chú:**

*Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:*

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.566.589.874	9.654.628.559
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN (*)	66.079.341	84.000.000
+ Các khoản điều chỉnh tăng	66.079.341	84.000.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm		-
- Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế TNDN (10%)	7.663.079.395	6.259.218.763
- Tổng thu nhập chịu thuế (25%)	1.969.589.820	3.479.409.796
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.258.705.395	1.495.774.325
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.307.884.479	8.158.854.234

**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%.



**23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	8.307.884.479	8.158.854.234
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	8.307.884.479	8.158.854.234
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	332	326

**24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	80.351.848.403	64.776.596.010
- Chi phí nhân công	4.114.467.719	4.031.618.699
- Chi phí khấu hao TSCĐ	775.668.660	745.020.279
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	437.953.797	490.457.793
- Chi phí khác bằng tiền	447.483.733	1.270.229.358
<b>Tổng cộng</b>	<b>86.127.422.312</b>	<b>71.313.922.139</b>

**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	31/12/2012 VND
<b>3.1. Các khoản phải thu</b>		
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	
+ Bán lô đất BTSL SL02-06		56.390.000
+ Bán căn nhà liên kế LK33-25		375.150.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT	
+ Bán căn nhà BTSL SL01-17		195.000.000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT	
+ Bán căn nhà BTSL SL01-18		960.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT	

+ Bán lô đất KTM05		3.905.492.096
+ Bán căn nhà KTM06-44		910.000.000
- Bà Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên Ban kiểm soát	
+ Bán căn LK33-19		246.050.000
- Ông Trần Văn Bửu	Thành viên Ban kiểm soát	
+ Căn nhà LK36-23		75.000.000
<b>Cộng phải thu</b>		<b>6.723.082.096</b>

### 3.2. Các khoản phải trả

- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	
+ Vay dài hạn		1.560.000.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		1.005.000.000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		1.170.000.000
- 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		22.950.000.000
<b>Cộng phải trả</b>		<b>55.625.000.000</b>

### 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:

Năm 2012	Hàng hóa	Bất động sản	Dịch vụ	Xây dựng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp Dvụ	9.516.909.096	33.627.313.538	1.195.870.017	16.076.767.964
Các khoản giảm trừ doanh thu		1.641.960.768		
Giá vốn hàng bán	7.705.452.019	21.640.148.110	818.697.329	13.280.372.490
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1.811.457.077</b>	<b>10.345.204.660</b>	<b>377.172.688</b>	<b>2.796.395.474</b>

### 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 đơn 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 nhu 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:**

	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 đến 5 năm	Quá hạn thanh toán	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>				
Phải trả cho người bán	8.253.269.552			8.253.269.552
Người mua trả tiền trước	42.242.357.251			42.242.357.251
Vay và nợ	185.330.732.480			185.330.732.480
Phải trả người lao động	1.369.937.212			1.369.937.212
Chi phí phải trả	829.483.964			829.483.964
Các khoản phải trả phải nộp khác	726.944.360			726.944.360
<b>Cộng</b>	<b>238.752.724.819</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>238.752.724.819</b>

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.

**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.

**7. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS kiểm toán.

*Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2013*

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**

*(đã ký)*

*(đã ký)*

*(đã ký)*

**Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm**

**Lê Phước Sang**

**Nguyễn Triệu Đông**

*Sóc Trăng, ngày 18 tháng 4 năm 2013*

**GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN TRIỆU ĐÔNG**

---

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

*Trụ sở: Số 2, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, phường 4, TP Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.*

*Điện thoại: (079) 3627999 - Fax: (079) 3627888*

*Email: pvcl@dothi5a.com - Website: pvcl.com.vn*