



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: 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: 2014



Sóc Trăng, tháng 4 năm 2015

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG	3
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
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	6
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	6
2. Tổ chức và nhân sự	6
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	14
4. Tình hình tài chính	14
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	15
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	17
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	17
2. Tình hình tài chính	17
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	18
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	18
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	19
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	20
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	20
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty	20
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	20
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	21
1. Hội đồng quản trị	21
2. Ban Kiểm soát	22
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGĐ và Ban kiểm soát	23
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	25
1. Ý kiến kiểm toán	25
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán	26
- Bảng cân đối kế toán	26
- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	29
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	30
- Thuyết minh báo cáo tài chính	31

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: pvcl@dothi5a.com - Website: pvcl.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.

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

Ngày 21/01/2011, Tổng Giám đốc SGDCK 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.

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

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.

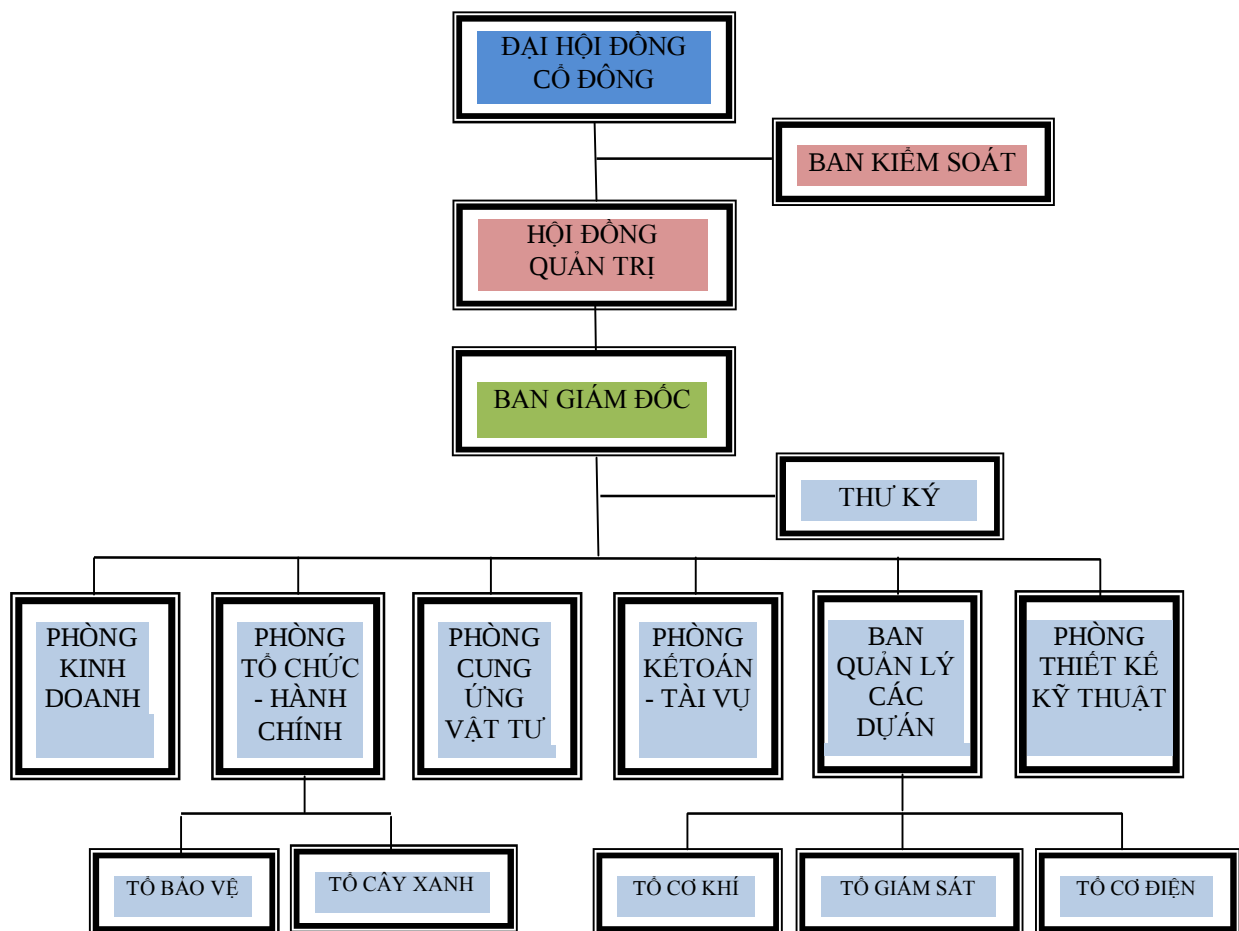
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

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



5. Định hướng phát triển

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Để ngày càng ổn định và phát triển, Công ty đang hướng tới các mục tiêu sau đây:

- Tổ chức các hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận thông qua việc áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật và phương pháp quản lý tiên tiến.

- Tạo công ăn việc làm, phát huy mọi nguồn lực của người lao động trong công ty.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và đảm bảo lợi nhuận cho Công ty, đảm bảo duy trì và ngày càng tăng lợi tức cho các cổ đông.

- Định hướng trong 5 đến 10 năm tới của Công ty 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

Trong hoạt động xây lắp, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian dẫn tới tình trạng công nợ dây dưa, có thể xảy ra tình trạng nợ thanh toán công trình, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của đơn vị.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong trường hợp thị trường bất động sản có dấu hiệu trầm lắng hoặc đóng băng có thể dẫn đến việc chậm thu hồi vốn, nợ đọng kéo dài, chi phí tài chính tăng cao. 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 2014:

Chỉ tiêu	Thực hiện		Tỷ lệ
	Năm 2014	Năm 2013	(%)/2013
I. Tổng doanh thu	39.335.675.205	45.448.686.941	86,55%
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	36.922.721.700	44.792.193.956	
Doanh thu hoạt động tài chính	2.203.862.596	311.038.440	
Doanh thu hoạt động khác	209.090.909	345.454.545	
II. Tổng chi phí	36.618.629.649	42.868.831.132	85,42%
Chi phí giá vốn hàng bán	30.008.560.328	38.172.185.369	
Chi phí tài chính	2.203.862.596	311.038.440	
Chi phí bán hàng	182.988.394	299.511.317	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.897.082.711	3.666.165.540	
Chi phí khác	326.135.620	419.930.466	
III. Lợi nhuận trước thuế	2.717.045.556	2.579.855.809	105,32%
IV. Thuế TNDN	529.340.535	456.202.477	
V. Lợi nhuận sau thuế	2.187.705.021	2.123.653.332	103,02%
VI. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	88	85	

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Đã thực hiện năm 2013	Kế hoạch năm 2014	Thực hiện năm 2014	Tỷ lệ so với KH
Tổng Doanh Thu	45.448.686.941	85.000.000.000	39.335.675.205	46,28%
Lợi nhuận trước thuế	2.579.855.809	12.000.000.000	2.717.045.556	
Tỷ suất LN trước thuế /DThu	5,68%	14,12%	6,91%	
Lợi nhuận sau thuế	2.123.653.332	10.200.000.000	2.187.705.021	21,45%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	4,67%	12,00%	5,56%	
Vốn điều lệ	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	100,00%
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	0,85%	4,08%	0,88%	

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

Năm 2014 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 2014 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;
- Thị trường bất động sản tại tỉnh Sóc Trăng rất 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 Đồng	Giám đốc	1960	3.200.000	12,80%
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	Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	1978	0	0%

Trong năm, trong Ban điều hành có thay đổi 1 nhân sự: chuyển công tác Kế toán trưởng Lê Phước Sang về làm Giám đốc trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe Thăng Long và bổ nhiệm bà Bùi Thị Kim Ngân làm kế toán trưởng thay thế từ ngày 01/4/2014.

Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành

❖ Ông NGUYỄN TRIỆU ĐỒNG Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc

- Ngày sinh: 15/4/1960
- Nơi sinh: Huyện Mỹ Xuyên, Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh.
- Số CMND: 365271271, cấp ngày 19/6/2003 tại Sóc Trăng
- Địa chỉ thường trú: Số 17, SL-01, đường số 11, Khu đô thị 5A, P4, TP Sóc Trăng.
- Điện thoại cơ quan: 079.3627999.
- Trình độ văn hóa: 12/12.
- Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh.
- Quá trình công tác:

Thời gian Nơi làm việc

1980 - 1994 Trạm thu mua của các huyện Long Mỹ, Thốt Nốt thuộc Công ty Nông sản Thực phẩm tỉnh Hậu Giang (nay là Công ty Thương Mại Cần Thơ) Trưởng trạm

1994 - 2002 Làm kinh tế gia đình: kinh doanh thủy sản

2002 - 2006 Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi TV HDTV, Phó Giám đốc

2004 - 2007 Công ty TNHH XD&TM Minh Châu TV HDTV kiêm Giám đốc

2006 - 2012 Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi Phó CT HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

2013 - 2015 Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi CT HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

2008 - 2015 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long CT HĐQT kiêm Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.
- Số cổ phần nắm giữ (đến 17/3/2014): 3.200.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 12,80%, trong đó: Sở hữu cá nhân: 3.200.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Ông DƯƠNG THẾ NGHIỆM**Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc**

- Ngày sinh: 07/4/1959
- Nơi sinh: Xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 365002238, cấp ngày 31/07/2013, tại Công an Sóc Trăng
- Địa chỉ thường trú: Số 25, LK 33, đường số 8, KĐT 5A, P4, TP Sóc Trăng.
- Điện thoại cơ quan: 079 3627999
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán và Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1977 - 1981	Sinh viên Khoa Toán, Trường Đại học Tổng hợp TP HCM.	
1982 - 1985	Đảng ủy Xã Liêu Tú, h.Trần Đề, Sóc Trăng.	Chánh Văn phòng
1985 - 1989	Công ty Hợp tác XNK với Lào tại TP HCM.	Phó phòng Lâm đặc sản
1989 - 1992	Xí nghiệp Tăm Đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TP HCM.	Trưởng phòng Kinh doanh
1992 - 2000	Làm kinh tế gia đình: thu mua và chế biến nấm ở Liêu Tú, Trần Đề.	
2000 - 2004	Đảng ủy Xã Liêu Tú, h.Trần Đề, Sóc Trăng.	Chánh Văn phòng
2004 - 2007	Công ty TNHH XD&TM Minh Châu	Trưởng phòng Kinh doanh
2007 - 2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	TV HĐQT, Phó Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015): 2.000 cổ phần trong đó: Sở hữu cá nhân : 2.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Ông NGUYỄN HOÀNG PHƯƠNG**Thành viên HĐQT**

- Ngày sinh: 05/4/1972
- Nơi sinh: Huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 365486866 cấp ngày 03/11/2000 tại tỉnh Sóc Trăng
- Địa chỉ thường trú: Lô BĐ01-03, đường B, KDC Minh Châu, P7, TP.Sóc Trăng.
- Số điện thoại cơ quan: 079.3852959
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn:
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1991 - 2001	Học phổ thông xong phụ giúp gia đình trong công tác kinh doanh của Doanh nghiệp tư nhân Út Xi	
2002 - 2006	Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi	TV HDTV
2006 - 2015	Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	TV HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
2008 - 2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	TV HĐQT

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi và kiêm Giám đốc Xí nghiệp Chế biến Thủy sản Hoàng Phương.

- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015) : 1.409.375 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân: 1.409.375 cổ phần

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Ông TRƯƠNG VĂN PHƯỚC

Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 09/8/1959
- Nơi sinh: Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 365045987 cấp ngày 09/9/2009 tại Công An tỉnh Sóc Trăng
- Địa chỉ thường trú: Số 75-77, KDC Minh Châu, Quốc lộ 1A, P.7, TP Sóc Trăng.
- Số điện thoại liên lạc: 079.3820274
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn:
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1980 - 1994	Trạm giao dịch của Công ty Nông sản Thực phẩm tỉnh Hậu Giang tại thành phố Hồ Chí Minh	Cán bộ
2002 - 2006	Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Út Xi	TV HDTV
2006 - 2015	Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	TV HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
2008 - 2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	TV HĐQT

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.

- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015) : 25.000 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân : 25.000 cổ phần

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Ông NGUYỄN ĐÌNH THÁI

Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 20/01/1980
- Nơi sinh: Thành phố Cần Thơ

- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 361827095 cấp ngày 08/5/2006, tại CA TP Cần Thơ
- Địa chỉ thường trú: Số 4/48 Huyện Thanh Quan, Ninh Kiều, TP Cần Thơ.
- Số điện thoại cơ quan: 079. 3627666
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2003 - 2008	Công ty TNHH XD & TM Minh Châu	KS Xây dựng
2008 - 2010	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	KS Xây dựng
2010 - 2015	Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	Giám đốc
2013 - 2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	TV HĐQT

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: : Giám đốc Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực.
- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015) : 2.000 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân : 2.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Ông NGUYỄN SÔNG GIANH

Phó Giám đốc

- Ngày sinh: 15/01/1966
- Nơi sinh: Đồng Hới, Quảng Bình
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 365868003 cấp ngày 29/01/2008, tại CA Sóc Trăng
- Địa chỉ thường trú: Số 41, LK01, KDC Minh Châu, P.7, TP.Sóc Trăng.
- Số điện thoại cơ quan: 079.3627999
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn:
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1982 - 2007	Bộ đội	
11/2007 - 2010	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	Quản lý nhân sự
2010 - 2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	Phó Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ (đến 17/3/2014) : 2.000 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân : 2.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Bà Bùi Thị Kim Ngân**Kế toán trưởng**

- Ngày sinh: 01/7/1978
- Nơi sinh: Cần Thơ
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 361726798 cấp ngày 06/09/2011 tại CA Cần Thơ
- Địa chỉ thường trú: 05, LK02, đường C3, KDC Minh Châu, P7, Sóc Trăng.
- Điện thoại cơ quan: 079 3 627999
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – tín dụng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2001 - 2003	Cty TNHH Tân Hưng	Kế toán tổng hợp
2004 - T3/2014	Cty TNHH XD và TM Minh Châu	Phó phòng Kế toán
T4/2014 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	Kế toán trưởng

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: không
- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015) : 0 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Ông DƯƠNG NGỌC ĐỨC**Trưởng ban Kiểm soát**

- Ngày sinh: 23/11/1975
- Nơi sinh: Cần Thơ
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 361511194 cấp ngày 28/01/2010 tại Công an Cần Thơ
- Địa chỉ thường trú: Số 12, Trần Quang Diệu, P. An Thới, Q. Bình Thủy, TP Cần Thơ
- Điện thoại liên lạc: 0983618108
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kinh tế Kỹ thuật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2001 - 2003	Công ty TNHH Út Xi (Sóc Trăng)	Nhân viên kế toán
2003 - 2005	Cty TNHH XD và TM Minh Châu (Sóc Trăng)	Nhân viên kế toán
2005 - 2009	Công ty TNHH Hồng Đức (Cần Thơ)	Kế toán tổng hợp
2009 - 2015	Công ty TNHH Tài Lực (Sóc Trăng)	Kế toán trưởng
2012 - 2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	Trưởng ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty TNHH Tài Lực.
- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015) : 1.000 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân : 1.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Ông TRẦN VĂN BỬU**Thành viên BKS**

- Ngày sinh: 02/12/1975
- Nơi sinh: Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 361611232 cấp ngày 23/10/1992 tại Công An tỉnh Cần Thơ
- Địa chỉ thường trú: Số 23 LK36, Đường số 8, Khu Đô thị 5A, phường 4, TP. Sóc Trăng.
- Chỗ ở hiện tại: Số 23 LK36, Đường số 8, KĐT 5A, P.4, TP Sóc Trăng, Sóc Trăng.
- Số điện thoại cơ quan: 079 3627999
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành kế toán tổng hợp
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2001 - 2006	Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây lắp điện Bạc Liêu	Kế toán tổng hợp
2006 - 2015	Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	Trưởng Ban Kiểm soát
2012-2015	Cty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	Thành viên Ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát, Trưởng phòng kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi;
- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015) : 00 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

Bà TRẦN THỊ MỸ KHANH**Thành viên Ban Kiểm soát**

- Ngày sinh: 12/10/1977
- Nơi sinh: tỉnh Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 365056994 cấp ngày 06/4/2010 tại Công an Sóc Trăng
- Địa chỉ thường trú: Số 19 LK33, đường số 8, Khu đô thị 5A, P4, TPST, Sóc Trăng
- Điện thoại liên lạc: 0915663775
- 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:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2001 - 2004	Công ty TNHH Trung Nam	Kế toán thu chi công nợ
2005 - 2010	Công ty TNHH Quốc Hải	Kế toán trưởng
2010 - 2015	Công ty TNHH Nhân Lực	Kế toán trưởng
2012 -2015	Cty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	Thành viên Ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty TNHH Nhân Lực
- Số cổ phần nắm giữ (đến 04/3/2015) : 1.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành:

Trong năm, trong Ban điều hành có thay đổi 1 nhân sự: chuyển công tác Kế toán trưởng Lê Phước Sang về làm Giám đốc trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe Thăng Long và bổ nhiệm bà Bùi Thị Kim Ngân làm kế toán trưởng thay thế từ ngày 01/4/2014.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:

■ Cơ cấu lao động:

Tổng số lao động đến cuối năm 2014 là 60 người, trong đó có 41 nhân viên chính thức và 19 nhân viên vệ sinh hưởng lương khoán.

Năm	2010	2011	2012	2013	2014
Số lượng nhân sự (người)	94	114	98	63	60

■ Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:

Stt	Trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỉ lệ
01	Trên đại học, đại học	22	36,67%
02	Trung cấp, tương đương	7	11,67%
03	Công nhân có tay nghề	31	51,66%
	Tổng	60	100%

■ **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 tương đương năm trước.

Năm	2010	2011	2012	2013	2014
Thu nhập trung bình/nhân viên (đ/tháng)	4.000.000	4.000.000	4.500.000	4.500.000	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.

+ Chính sách đào tạo:

Trong năm 2014, Công ty đã cử 13 cán bộ, nhân viên tham gia các lớp tập huấn nghiệp vụ chuyên môn về: Giám sát thi công xây dựng công trình; Năng lực Marketing và phát triển kinh doanh; Kỹ năng bán hàng và chăm sóc khách hàng; Kỹ năng quản trị và thu hồi công nợ...

+ Chính sách tiền lương: Công ty đảm bảo mức lương không thấp hơn mức lương tối thiểu nhà nước quy định, đảm bảo đời sống cho người lao động, luôn đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động, tạo điều kiện để người lao động phát huy hết khả năng để có mức lương cao hơn.

+ Chính sách thưởng: Công ty áp dụng chi trả tiền phụ cấp, chi tiền lương cho các ngày nghỉ lễ, Tết, tiền thưởng tháng 13.

+ Chính sách trợ cấp:

- Trợ cấp khó khăn tùy theo mức độ;
- Trợ cấp thôi việc theo luật định.

+ Các chính sách khác: Người lao động được thực hiện đầy đủ các chế độ quy định tại Bộ luật Lao động và Điều lệ Bảo hiểm xã hội hiện hành gồm trợ cấp ốm đau, thai sản, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, hưu trí, tử tuất.

100% số lao động sau khi được tuyển dụng, hoàn thành thời gian thử việc theo qui 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.

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

3.1. Các khoản đầu tư lớn:

Dự án chủ lực của Công ty là Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A, có diện tích 110 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 xây dựng 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 đã được san lấp và đang chờ tiếp tục thi công một số hạng mục chính.

• Về xây dựng nhà ở:

Trong năm 2014 xây dựng mới trong khu 5A tổng cộng 66 căn, bao gồm:

- Xây 2 dãy nhà trệt LK02 và LK03: 36 căn
- Xây dãy 1 trệt 1 lầu LK12 và LK24: 10 căn
- Xây dãy 1 trệt 2 lầu KTM06: 4 căn
- Biệt thự đơn lập : 3 căn
- và Dân tái định cư xây: 16 căn (gồm 15 căn trệt và 1 căn lầu)

• 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 pháp lý:** Trong năm 2014, đã hoàn tất hồ sơ và được cấp 105 Giấy Chứng nhận QSD đất ở, nhà ở cho 04 lôc nhà (LK33, LK34, LK35, LK36, LK37) tổng cộng 105 căn và lôc LK32 (nền Tái định cư) được 13 nền. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thành thủ tục xin tách thửa và cấp giấy chủ quyền đất ở, nhà ở các lôc LK29, LK30, LK31, LK32; đồng thời triển khai thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận QSD đất, nhà ở các lôc LK22, LK24, LK25, LK26 của các hộ tái định cư và các dãy nhà còn lại cho 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).

• **Về tiền sử dụng đất** Khu 5A đã nộp đến nay được 211 tỷ đồng, đã được cấp giấy Chứng nhận QSD đất 59,9 ha đất khai thác kinh doanh, số tiền còn lại sẽ được hoàn tất khi được tổng kết đối chiếu diện tích của dự án theo thực tế.

3.2. Các công ty liên kết: Không

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính (các chỉ tiêu tài chính của 2 năm liên tiếp và % tăng giảm)

Chỉ tiêu	Thực hiện		Tỷ lệ
	Năm 2014	Năm 2013	(%)/2013
I. Tổng doanh thu	39.335.675.205	45.448.686.941	86,55%
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	36.922.721.700	44.792.193.956	
Doanh thu hoạt động tài chính	2.203.862.596	311.038.440	
Doanh thu hoạt động khác	209.090.909	345.454.545	
II. Tổng chi phí	36.618.629.649	42.868.831.132	85,42%
Chi phí giá vốn hàng bán	30.008.560.328	38.172.185.369	
Chi phí tài chính	2.203.862.596	311.038.440	
Chi phí bán hàng	182.988.394	299.511.317	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.897.082.711	3.666.165.540	
Chi phí khác	326.135.620	419.930.466	
III. Lợi nhuận trước thuế	2.717.045.556	2.579.855.809	105,32%
IV. Thuế TNDN	529.340.535	456.202.477	
V. Lợi nhuận sau thuế	2.187.705.021	2.123.653.332	103,02%
VI. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	88	85	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,34	3,52	5,47%
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,41	0,44	7,88%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,48	0,49	2,58%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,93	0,98	5,09%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,10	0,07	-25,83%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0,07	-20,12%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0,06	26,96%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,01	3,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,00	0,00	1,41%
+ Hệ số LN từ hoạt động KD/Doanh thu thuần	0,06	0,08	31,12%

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:	25.000.000
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	0

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 17/03/2014 như sau:

TT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Giá trị (đồng)	% vốn điều lệ	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
						Cá nhân	Tổ chức
1	Trong nước	24.789.850	247.898.500.000	99,16%	1.020	1.014	6
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	13.697.145	136.971.450.000	54,79%	4	2	2
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.852.170	38.521.700.000	15,41%	7	5	2
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	7.240.535	72.405.350.000	28,96%	1.009	1.007	2
2	Nước ngoài	210.150	2.101.500.000	0,84%	7	7	0
	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	210.150	2.101.500.000	0,84%	7	7	0
Tổng cộng:		25.000.000	250.000.000.000	100,00%	1.027	1.021	6

Danh sách cổ đông lớn, nắm giữ trên 5% vốn cổ phần đến thời điểm 04/03/2015:

S T T	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ
1	Nguyễn Triệu Đông	365271271	Lô BĐ 01.03, KDC Minh Châu, P.7, Sóc Trăng	3.200.000	12,80%
2	Nguyễn Hoàng Phương	365486866	Lô BD 01.03, Khu DC Minh Châu, P.7, Sóc Trăng	1.409.375	5,64%
	Tổng cộng			4.609.375	18,44%

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:

1.1. Phân tích tổng quan về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty:

Năm 2014 tổng doanh thu và lợi nhuận chưa đạt các chỉ tiêu như dự kiến do nhiều nguyên nhân khách quan, có rất nhiều khó khăn thách thức đối với các doanh nghiệp xây lắp và kinh doanh bất động sản: Lạm phát tăng cao, trượt giá, nguyên, nhiên vật liệu, lãi suất ngân hàng tuy có giảm nhưng điều kiện vay vốn vẫn rất chặt chẽ, khó tiếp cận được vốn vay, đặc biệt vốn cho các dự án đầu tư bất động sản; thanh toán vốn xây dựng cơ bản bị cắt giảm, sức ép cạnh tranh sản phẩm rất gay gắt.

Việc xin chủ trương tỉnh cho phép xây dựng khu nhà ở xã hội và xin phép được bán nền vẫn chưa thực hiện được, do đó cũng chưa tạo được sự tăng nhanh doanh số và từ đó không đạt kết quả kinh doanh như mong muốn.

Ban lãnh đạo Công ty đã cố gắng sắp xếp lại bộ máy tinh gọn hơn cho phù hợp hơn với công việc, đảm bảo ổn định mức thu nhập cho người lao động, tìm mọi biện pháp để giảm chi phí, giảm giá thành để nâng cao sức cạnh tranh của công ty.

1.2. Những tiến bộ Công ty đã đạt được:

- Sắp xếp tinh gọn lại bộ máy quản lý để hoạt động có hiệu quả hơn.
- Kinh nghiệm trong quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tổng tài sản năm 2014 so với năm 2013 tăng 3,66%. Nguyên nhân chủ yếu do hàng tồn kho và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng.

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	480.515.435.660	450.065.058.559
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	389.211.506	384.012.689
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	59.351.058.166	54.003.524.995
IV. Hàng tồn kho	420.658.196.588	394.467.557.523
V. Tài sản ngắn hạn khác	116.969.400	1.209.963.352
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	70.694.821.498	81.670.121.590
I. Các khoản phải thu dài hạn	9.415.174.093	37.383.415.266
II. Tài sản cố định	14.742.488.447	15.850.654.031
III. Bất động sản đầu tư	27.922.158.958	28.436.052.293
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18.615.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	551.210.257.158	531.735.180.149

b) Tình hình nợ phải trả

NỢ PHẢI TRẢ	Năm 2014	Năm 2013
I. Nợ ngắn hạn	138.277.256.888	134.823.764.883
1. Vay và nợ ngắn hạn	81.230.013.506	83.450.529.665
2. Phải trả cho người bán	6.755.556.492	5.928.438.207
3. Người mua trả tiền trước	21.900.500.000	26.748.687.061
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9.424.656.885	8.721.944.549
5. Phải trả người lao động	296.400.000	296.400.000
6. Chi phí phải trả	10.959.377.348	4.467.138.273
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3.269.240.787	988.413.200
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	4.441.511.870	4.222.213.928
II. Nợ dài hạn	135.506.363.372	121.458.459.859
4. Vay và nợ dài hạn	135.506.363.372	117.928.618.192
8. Doanh thu chưa thực hiện		3.529.841.667
TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ	273.783.620.260	256.282.224.742

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

Về cơ cấu tổ chức: có sự sắp nhân sự ở các phòng ban, được tổ chức tinh gọn lại.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014, 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 2015 như sau:

4.1. Chỉ tiêu kế hoạch thực hiện năm 2015:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2014	Kế hoạch năm 2015	(%) tăng(+)/ giảm(-)
Tổng doanh thu	39.335.675.205	85.000.000.000	116,09%
Lợi nhuận trước thuế	2.717.045.556	12.000.000.000	341,66%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	529.340.535	1.800.000.000	240,05%
Lợi nhuận sau thuế	2.187.705.021	10.200.000.000	366,24%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	88	408	

4.2. Giải pháp thực hiện

a. Giải pháp về kinh doanh: Tập trung trên các mảng chính:

* Hoạt động kinh doanh bất động sản:

Phấn đấu đạt doanh số 60 tỷ, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà đất trong Khu đô thị 5A gồm nhà ở xã hội đạt 120 căn tương đương 40 tỷ đồng, các sản phẩm nhà thương mại các loại khác đạt 20 tỷ đồng.

* Hoạt động kinh doanh thầu xây dựng và vật liệu xây dựng:

Phấn đấu 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 niêm 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 các dự án thành phần thương mại và dịch vụ cao cấp của Khu 5A như siêu thị, nhà hàng,...
- 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: Không.

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

Năm 2014, trong bối cảnh kinh tế thế giới chưa thoát khỏi khủng hoảng, kinh tế trong nước còn nhiều biến động, đặc biệt là thị trường bất động sản trầm lắng đóng băng, kinh tế tại địa phương cũng gặp nhiều khó khăn nhất định, chi phí vốn cao, các thủ tục hành chính trong đầu tư và thanh toán vẫn chưa được thông thoáng... Mặc 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

Ban Giám đốc Công ty điều hành hoạt động đảm bảo theo đúng pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

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

Trên cơ sở kết quả thực hiện trong năm 2014, căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn tại Điều lệ Công ty, HĐQT định hướng một số hoạt động trọng tâm trong năm 2015 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 2015. Cụ thể:

- Tổng doanh thu: **85 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế: **10,2 tỷ đồng.**
- Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu: **12%.**

3.2. Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2015:

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 2015 là tiếp tục triển khai xây dựng các công trình thuộc dự án Khu đô thị 5A, 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 2015 Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án và kế hoạch sau:

- 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 CP có quyền biểu quyết	Chức vụ khác
1. Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT - GD Cty	3.200.000	12,80%	CT HĐQT Cty CBTS Út Xi
2. Nguyễn Hoàng Phương	TV HĐQT	1.409.375	5,64%	
3. Trương Văn Phước	TV HĐQT - TV độc lập	25.000	0,10%	
4. Dương Thế Nghiêm	TV HĐQT - Phó GD Cty	2.000	0,01%	
5. Nguyễn Đình Thái	TV HĐQT -TV độc lập	2.000	0,01%	GD Cty TNHH Nhân Lực

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 2014 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/QĐ	Ngày	Nội dung
01	01A/NQ-HĐQT/PVCL	24/2/2014	Thống nhất việc triệu tập Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014 với các nội dung sẽ được thông qua tại đại hội; thời gian tổ chức đại hội.
02	01/QĐ-HĐQT/PVCL	31/3/2014	Quyết định Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng theo đơn xin của đương sự.
03	02/QĐ-HĐQT/PVCL	31/3/2014	Quyết định Bỏ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng mới.

04	03/QĐ-HĐQT/PVCL	16/4/2014	Quyết định về việc thành lập Ban Thẩm tra tư cách cổ đông phục vụ tại Đại hội đồng cổ đông thường niên diễn ra ngày 18/4/2014.
05	01/BB-ĐHĐCĐ/PVCL	18/4/2014	Về việc thống nhất các nội dung đã được biểu quyết, thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
06	01/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL	18/4/2014	Về việc thống nhất các nội dung thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 18/4/2014.
07	10/BB-HĐQT/PVCL	20/6/2014	Thống nhất việc xin vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bổ sung vào nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014.
08	21/BB-HĐQT/PVCL	05/12/2014	Thống nhất Ủy quyền cho ông Dương Thế Nghiêm – Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là người đại diện góp vốn thành lập Công ty TNHH Giáo dục Đức Trí Nhân.
09	04/QĐ-HĐQT/PVCL	06/12/2014	Quyết định về việc thành lập Công ty Công ty TNHH Giáo dục Đức Trí Nhân và giao ông Dương Thế Nghiêm làm Chủ tịch Hội đồng Thành viên kiêm Giám đốc Công ty.

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 Đồng	Chủ tịch HĐQT - Giám đốc	Chứng chỉ CEO - Quản trị KD
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 2014: Không

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 2014

- 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 2014, 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 2015

- 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
I	Thù lao của Hội đồng quản trị			
1	Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT - GD Cty	3.200.000	10.000.000
2	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên	1.409.375	7.000.000
3	Trương Văn Phước	Thành viên độc lập	25.000	7.000.000
4	Dương Thế Nghiêm	Thành viên - Phó GD Cty	2.000	7.000.000
5	Nguyễn Đình Thái	Thành viên độc lập	2.000	7.000.000
II	Thù lao của Ban kiểm soát			
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 Đồng	Giám đốc	3.200.000	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:

S T T	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ cổ đồng nội bộ/cổ đồng 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	
1	Trần Thị Mỹ Khanh	TV BKS	1.000	0,004%	0	0%	Bán
2	Trần Thị Trúc Ly	Em của Trần Thị Mỹ Khanh	500	0,002%	0	0%	Bán
1	Công ty CP CB TS Út Xi	Cổ đông lớn	3.200.000	12,80%	2.587.770	10,35%	Tái cơ cấu vốn đầu tư của công ty.
2	Công ty CP CB TS Út Xi	Cổ đông nội bộ	2.587.770	10,35%	1.087.770	4,35%	Tái cơ cấu vốn đầu tư của công ty.
3	Công ty CP CB TS Út Xi	Cổ đông nội bộ	1.087.770	4,35%	87.770	0,35%	Tái cơ cấu vốn đầu tư của công ty.
4	Nguyễn Triệu Đồng	Cổ đông lớn	8.200.000	32,80%	3.200.000	12,80%	Nhu cầu tài chính cá nhân.
5	Nguyễn Hoàng Nhã	Em của Nguyễn Triệu Đồng	0	0,00%	1.400.000	5,60%	Mua 1.400.000 cp.
6	Nguyễn Anh Tuấn	Con của Nguyễn Triệu Đồng	0	0,00%	1.000.000	4,00%	Mua 1.000.000 cp.

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.



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Số : 74/2014/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo Tài chính năm 2014

của Công ty Cổ phần 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 Cty 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được lập ngày 02/03/2015 từ trang 8 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2015

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam
Tổng Giám đốc

(Đã ký)

Đỗ Khắc Thanh

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

(Đã ký)

Dương Thị Quỳnh Hoa

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0424-2013-142-1

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<u>PHẦN TÀI SẢN</u>				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		480.515.435.660	450.065.058.559
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	389.211.506	384.012.689
1. Tiền	111		389.211.506	384.012.689
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.351.058.166	54.003.524.995
1. Phải thu của khách hàng	131		27.694.771.068	29.015.647.744
2. Trả trước cho người bán	132		29.769.287.098	24.987.877.251
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	2	1.887.000.000	-
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	3	420.658.196.588	394.467.557.523
1. Hàng tồn kho	141		420.658.196.588	394.467.557.523
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		116.969.400	1.209.963.352
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.209.963.352
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	4	116.969.400	-

B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 +240 +250 +260)	200		70.694.821.498	81.670.121.590
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.415.174.093	37.383.415.266
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		9.415.174.093	37.383.415.266
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.742.488.447	15.850.654.031
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5	12.457.484.268	13.554.440.448
- Nguyên giá	222		15.791.026.628	16.545.023.621
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.333.542.360)	(2.990.583.173)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	6	3.773.637	14.983.041
- Nguyên giá	228		56.047.000	56.047.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(52.273.363)	(41.063.959)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	7	2.281.230.542	2.281.230.542
III. Bất động sản đầu tư	240	8	27.922.158.958	28.436.052.293
- Nguyên giá	241		30.835.063.180	30.126.187.127
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.912.904.222)	(1.690.134.834)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	9	18.615.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	9.1	18.615.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)			551.210.257.158	531.735.180.149

PHÂN NGUỒN VỐN

A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		273.783.620.260	256.282.224.742
I. Nợ ngắn hạn	310		138.277.256.888	134.823.764.883
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	10	81.230.013.506	83.450.529.665
2. Phải trả cho người bán	312		6.755.556.492	5.928.438.207
3. Người mua trả tiền trước	313		21.900.500.000	26.748.687.061
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	11	9.424.656.885	8.721.944.549
5. Phải trả người lao động	315		296.400.000	296.400.000
6. Chi phí phải trả	316	12	10.959.377.348	4.467.138.273
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	318		-	-

dựng				
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	13	3.269.240.787	988.413.200
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	15.3	4.441.511.870	4.222.213.928
II. Nợ dài hạn	330		135.506.363.372	121.458.459.859
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	14	135.506.363.372	117.928.618.192
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			3.529.841.667
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 420)	400		277.426.636.898	275.452.955.407
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	277.426.636.898	275.452.955.407
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		250.000.000.000	250.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		6.348.931.869	6.129.633.927
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.958.634.298	2.958.634.298
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		18.119.070.731	16.364.687.182
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN			551.210.257.158	531.735.180.149

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
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				

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2014	NĂM 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	37.145.883.730	45.602.038.218
2. Các khoản giảm trừ	03		223.162.030	809.844.262
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		36.922.721.700	44.792.193.956
4. Giá vốn hàng bán	11	19	30.008.560.328	38.172.185.369
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.914.161.372	6.620.008.587
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	2.203.862.596	311.038.440
7. Chi phí tài chính	22	20	2.203.862.596	311.038.440
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.203.862.596	311.038.440
8. Chi phí bán hàng	24	21	182.988.394	299.511.317
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	3.897.082.711	3.666.165.540
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		2.834.090.267	2.654.331.730
11. Thu nhập khác	31	18	209.090.909	345.454.545
12. Chi phí khác	32	23	326.135.620	419.930.466
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(117.044.711)	(74.475.921)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.717.045.556	2.579.855.809
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	524.066.123	456.202.477
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.192.979.433	2.123.653.332
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	88	85

Tp. Sóc Trăng, ngày 02 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

(đã ký)

(đã ký)

(đã ký)

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Nguyễn Triệu Đồng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp trực tiếp)*

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	NĂM 2014	NĂM 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	46.331.675.095	47.843.696.219
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(20.349.284.368)	(23.733.514.922)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4.868.037.690)	(5.991.426.648)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(27.789.018.547)	(18.294.202.117)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	-	(606.175.347)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	89.204.547.737	47.067.717.858
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(41.872.364.357)	(25.017.246.777)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	40.657.517.870	21.268.848.266
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	136.363.636	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(60.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	60.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	540.629.796	311.038.557
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	676.993.432	311.038.557
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	39.492.598.251	47.644.396.118
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(80.821.910.736)	(69.995.360.951)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(41.329.312.485)	(22.350.964.833)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	5.198.817	(771.078.010)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	384.012.689	1.155.090.699
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	389.211.506	384.012.689

Tp. Sóc Trăng, ngày 02 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
(đã ký)	(đã ký)	(đã ký)
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Nguyễn Triệu Đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**NĂM 2014****I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn:**

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu số 2200280598 ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 9 ngày 23 tháng 4 năm 2014 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 2014 là: 250.000.000.000 đồng

2. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ, sản xuất công nghiệp**3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

II. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Niên độ kế toán:**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : Đồng Việt Nam**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

1.1. Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Đánh giá theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có trích lập và hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Đánh giá nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại của tài sản cố định thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 03 “TSCĐ hữu hình” và chuẩn mực kế toán số 04 “TSCĐ vô hình”.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao theo TT 203/2009/TT - BTC của Bộ Tài chính ngày 20/10/2009.

- Hợp đồng thuê tài chính: không có.

- Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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 hóa) 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 hóa), 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;
- 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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
1.1. Tiền mặt	360.875.831	336.631.887
1.2. Tiền gửi ngân hàng	28.335.675	47.380.802
- Tiền gửi VND	28.335.675	47.380.802
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	2.916.533	3.728.525
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Ba Xuyên	11.853.900	11.729.400
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - PGD Khánh Hưng	3.574.111	3.536.211
+ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	4.527.570	10.041.097
+ Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - CN Sóc Trăng	697.375	10.148.885
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	1.261.152	5.088.696
+ Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng V - CN Cần Thơ	1.003.397	598.733
+ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Sóc Trăng	501.637	509.255
- Tiền gửi ngoại tệ (USD)	-	-
Tổng cộng	389.211.506	384.012.689

Ghi chú:

- Tiền mặt tồn quỹ trên bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2014 khớp với biên bản kiểm kê thực tế
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày 31/12/2014 trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận số dư của Ngân hàng.

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi tiết số dư khoản mục phải thu khác của Công ty tại ngày 31/12/2014 là:	1.887.000.000	-
+ Công ty TNHH XD&TM Nhân Lực	1.887.000.000	
Tổng cộng	1.887.000.000	-

3. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	117.753.609	172.993.700
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	275.171.511.784	243.731.010.621
+ Dự án khu 5A	245.171.511.784	208.518.586.985
+ Dự án khu Minh Châu	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Dự án khu TM TP. Sóc Trăng	-	5.212.423.636
- Thành phẩm	132.641.546.741	137.836.168.748
- Hàng hóa bất động sản	12.727.384.454	12.727.384.454
Tổng cộng	420.658.196.588	394.467.557.523

4. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Tạm ứng	116.969.400	-
Phạm Châu Bảo Trân	10.000.000	-
Khách hàng nợ thuế trước bạ	106.969.400	-
Tổng cộng	116.969.400	-

5. 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
I. Nguyên giá TSCĐ						
1. Số dư đầu năm	14.922.052.288	233.181.818	1.297.408.563	92.380.952	-	16.545.023.621
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
- Tăng do góp vốn	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	753.996.993	-	-	753.996.993
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	753.996.993	-	-	753.996.993
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	14.922.052.288	233.181.818	543.411.570	92.380.952	-	15.791.026.628
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	2.039.533.817	141.344.740	717.323.664	92.380.952	-	2.990.583.173
2. Khấu hao trong kỳ	703.819.044	29.147.736	141.913.852	-	-	874.880.632
- Khấu hao tăng trong kỳ	703.819.044	29.147.736	141.913.852	-	-	874.880.632

- Tăng khác				-	-	
3. Giảm trong kỳ	-	-	531.921.445	-	-	531.921.445
- Thanh lý nhượng bán	-	-	531.921.445	-	-	531.921.445
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	2.743.352.861	170.492.476	327.316.071	92.380.952		3.333.542.360
III. Giá trị còn lại của TSCĐ						
1. Tại ngày đầu năm	12.882.518.471	91.837.078	580.084.899		-	13.554.440.448
2. Tại ngày cuối kỳ	12.178.699.427	62.689.342	216.095.499	-	-	12.457.484.268

6. 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
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình					
1. Số dư đầu kỳ			56.047.000	-	56.047.000
2. Số tăng trong kỳ			-	-	-
- Mua trong kỳ			-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ DN			-	-	-
- Tăng khác			-	-	-
3. Số giảm trong kỳ			-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-	-	-
- Giảm khác			-	-	-
4. Số dư cuối kỳ			56.047.000	-	56.047.000
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1. Số dư đầu kỳ			41.063.959	-	41.063.959
2. Khấu hao trong kỳ			11.209.404	-	11.209.404
3. Giảm trong kỳ			-	-	-
- Thanh lý nhượng bán			-	-	-
- Giảm khác			-	-	-
4. Số dư cuối kỳ			52.273.363	-	52.273.363
III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH					
1. Tại ngày đầu kỳ			14.983.041		14.983.041
2. Tại ngày cuối kỳ			3.773.637		3.773.637

7. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Chi phí XD CB dở dang	2.281.230.542	2.281.230.542,00
+ Thi công công trình Cửa hàng VLXD 5A TDA3	2.281.230.542	2.281.230.542
- Mua sắm tài sản cố định	-	-
- Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	-
Tổng cộng	2.281.230.542	2.281.230.542

8. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
I. Nguyên giá BĐS đầu tư	30.126.187.127	708.876.053	-	30.835.063.180
1. Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2. Nhà	-	-	-	-
3. Nhà và quyền sử dụng đất	30.126.187.127	708.876.053	-	30.835.063.180
II. Giá trị hao mòn lũy kế	1.690.134.834	1.222.769.388	-	2.912.904.222
1. Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2. Nhà	-	-	-	-
3. Nhà và quyền sử dụng đất	1.690.134.834	1.222.769.388	-	2.912.904.222
III. Giá trị còn lại BĐS đầu tư	28.436.052.293	(513.893.335)	-	27.922.158.958
1. Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2. Nhà	-	-	-	-
3. Nhà và quyền sử dụng đất	28.436.052.293	(513.893.335)	-	27.922.158.958

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
9.1. Đầu tư vào công ty con (*)	18.615.000.000	-
Tổng cộng	18.615.000.000	-

(*) Chi tiết số dư khoản mục đầu tư vào công ty con:

	Tỷ lệ vốn	31/12/2014 VND	Tỷ lệ vốn	01/01/2014 VND
Công Ty TNHH Giáo Dục Đức Trí Nhân	67,41	18.615.000.000		-
Tổng cộng		18.615.000.000		-

10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	23.030.013.506	23.950.529.665
- Ngân hàng Phát triển nhà DBSCL - CN Sóc Trăng	7.000.000.000	9.500.000.000
- Nguyễn Kim Hồng Đào	200.000.000	-
- Trương Nguyễn Phương Vy	1.000.000.000	-
Tổng cộng	81.230.013.506	83.450.529.665

Ghi chú:

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng (Phụ lục HĐ)	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	31/12/2014 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
722/HĐTD	18/04/2014	12 tháng	50 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	50.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					50.000.000.000	

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	31/12/2014 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
613/NHNT.ST	30/09/2014	12 tháng	25 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	23.030.013.506	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					23.030.013.506	

+ 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	31/12/2014 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
0044.10/HĐTD	14/04/2010	12 tháng	9,5 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	7.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					7.000.000.000	

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

11.1. Thuế phải nộp nhà nước

- Thuế GTGT
- Thuế TTĐB
- Thuế xuất, nhập khẩu
- Thuế TNDN
- Thuế tài nguyên
- Thuế nhà đất
- Tiền thuê đất
- Các loại thuế khác
- + Thuế thu nhập cá nhân

11.2. Các khoản phải nộp khác

- Các khoản phí, lệ phí
- Các khoản phải nộp khác

Tổng cộng

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
	1.533.489.762	1.398.043.549
	-	-
	-	-
	7.044.085.873	6.520.019.750
	-	-
	-	-
	-	-
	847.081.250	803.881.250
	847.081.250	803.881.250
	-	-
	-	-
	-	-
	9.424.656.885	8.721.944.549

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014	01/01/2014
- Chi phí lãi vay	10.959.377.348	4.467.138.273
Tổng cộng	10.959.377.348	4.467.138.273

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Kinh phí Công đoàn	-	-
- Bảo hiểm xã hội	201.035.037	231.740.000
- Bảo hiểm y tế	11.432.700	42.425.550
- Bảo hiểm thất nghiệp	5.081.200	18.855.800
- Các khoản phải nộp khác	3.051.691.850	695.391.850
Tổng cộng	3.269.240.787	988.413.200

14. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
14.1. Vay dài hạn	135.506.363.372	117.928.618.192
- Vay ngân hàng	28.000.000.000	31.996.371.529
+ Ngân hàng PVcombank CN Cần Thơ	28.000.000.000	31.996.371.529
- Vay đối tượng khác	107.506.363.372	85.932.246.663
+ Nguyễn Văn Thành	500.000.000	500.000.000
+ Nguyễn Thị Xi	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	14.722.752.069	15.150.000.000
+ Dương Thế Nghiêm	-	650.000.000
+ Nguyễn Sông Gianh	-	650.000.000
+ Dương Ngọc Đức	349.200.000	-
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	61.934.411.303	38.982.246.663
- Trái phiếu phát hành	-	-
14.2. Nợ dài hạn	-	-
- Thuê tài chính	-	-
- Nợ dài hạn khác	-	-
Tổng cộng	135.506.363.372	117.928.618.192

Ghi chú:

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	31/12/2012 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
20/2009/HĐTDTH-TCĐK-CNCT và Phụ lục HĐTD số: 07PL/20/2009HĐTDTH-PVB-CNCT ngày 04/10/2013	30/10/2009	48 tháng	100 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	28.000.000.000	Thế chấp QSD đất và tài sản hình thành từ vốn vay thuộc tiểu dự án 5
Cộng					28.000.000.000	

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chỉ tiêu	Vốn góp	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
A	1	2	3	5	6	7	8
- Số dư đầu năm	250.000.000.000	-	-	-	6.129.633.927	2.958.634.298	16.364.687.182
<i>Tăng trong kỳ</i>	-	-	-	-	219.297.942	-	2.192.979.433
- Lợi nhuận tăng							2.192.979.433
- Trích từ lợi nhuận năm nay					219.297.942	-	-
<i>Giảm trong kỳ</i>	-	-	-	-	-	-	438.595.884
- Trích lập quỹ							438.595.884
. Quỹ Đầu tư phát triển							219.297.942
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi							219.297.942
Số dư cuối kỳ	250.000.000.000	-	-	-	6.348.931.869	2.958.634.298	18.119.070.731

15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2014			01/01/2014		
	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	
- Thặng dư vốn cổ phần						
- Cổ phiếu ngân quỹ(*)						
Tổng cộng	250.000.000.000	250.000.000.000		250.000.000.000	250.000.000.000	

15.3. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.348.931.869	6.129.633.927
- Quỹ dự phòng tài chính	2.958.634.298	2.958.634.298
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.441.511.870	4.222.213.928

Mục đích của trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**15.3.1. 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.

15.3.2. 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.

15.3.3. 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.

15.3.4. 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 2014	NĂM 2013
16. DOANH THU		
16.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bán hàng hóa	3.748.643.474	5.440.182.503
+ Doanh thu bán nhà, đất	19.719.318.621	15.070.874.894

+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	987.229.985	905.431.819
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	12.690.691.650	24.185.549.002
Tổng cộng	37.145.883.730	45.602.038.218
16.2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Hàng bán bị trả lại	223.162.030	809.844.262
Tổng cộng	223.162.030	809.844.262
16.3. Doanh thu thuần		
+ Doanh thu thuần bán hàng hóa	3.748.643.474	5.440.182.503
+ Doanh thu thuần bán nhà đất	19.496.156.591	14.261.030.632
+ Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	987.229.985	905.431.819
+ Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	12.690.691.650	24.185.549.002
Tổng cộng	36.922.721.700	44.792.193.956
17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.611.818	2.717.990
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (mua hàng trả góp)	2.202.250.778	308.320.450
Tổng cộng	2.203.862.596	311.038.440
18. THU NHẬP KHÁC		
- Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản TSCĐ	209.090.909	345.454.545
Tổng cộng	209.090.909	345.454.545
19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
- Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	3.597.835.376	5.230.428.363
- Giá vốn nhà, đất đã cung cấp	14.951.165.543	10.210.040.793
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.222.769.388	1.205.047.488
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	10.236.790.021	21.526.668.725
Tổng cộng	30.008.560.328	38.172.185.369
20. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
- Chi phí lãi vay	2.203.862.596	311.038.440
Tổng cộng	2.203.862.596	311.038.440
21. CHI PHÍ BÁN HÀNG		
- Chi phí bảo hành	58.864.545	-
- Chi phí bằng tiền khác	124.123.849	299.511.317
Tổng cộng	182.988.394	299.511.317
22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		

- Chi phí nhân viên quản lý	2.677.613.621	2.650.724.378
- Chi phí đồ dùng văn phòng	63.148.259	66.459.659
- Chi phí khấu hao TSCĐ	552.099.263	586.012.763
- Thuế, phí, lệ phí	101.040.908	84.092.810
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	250.148.758	212.460.723
- Chi phí bằng tiền khác	253.031.902	66.415.207
Tổng cộng	3.897.082.711	3.666.165.540

23. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	291.263.283	327.440.974
- Chi phí khác	34.872.337	92.489.492
Tổng cộng	326.135.620	419.930.466

24. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay

Tổng cộng	524.066.123	456.202.477
------------------	--------------------	--------------------

Ghi chú:

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.717.045.556	2.579.855.809
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN (*)	104.060.072	68.766.829
+ Các khoản điều chỉnh tăng	104.060.072	68.766.829
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế TNDN (10%)	804.809.299	1.373.021.213
- Tổng thu nhập chịu thuế (22%)	2.016.296.329	1.275.601.425
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	524.066.123	456.202.477
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.192.979.433	2.123.653.332

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%.

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2.192.979.433	2.123.653.332
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 thôngCổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình
quân trong kỳ

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

2.192.979.433

2.123.653.332

25.000.000

25.000.000

88

85

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

15.925.353.850

33.208.808.469

- Chi phí nhân công

2.119.355.519

1.314.871.100

- Chi phí khấu hao TSCĐ

391.086.681

375.519.866

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

352.309.253

770.308.740

- Chi phí khác bằng tiền

352.656.918

749.433.795

Tổng cộng**19.140.762.221****36.418.941.970****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****31/12/2014
VND****3.1. Các khoản phải thu**

- Ông Dương Thế Nghiêm

Thành viên HĐQT

+ Bán lô đất BTSL SL02-06

11.088.000

+ Bán căn nhà liền kề LK33-25

186.900.000

- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào

Vợ Chủ tịch HĐQT

+ Bán căn nhà BTSL SL01-17

97.500.000

+ Bán lô đất KTM18-02

133.874.000

+ Bán lô đất BTĐL-02

65.000.000

- Ông Nguyễn Anh Tuấn

Con Chủ tịch HĐQT

+ Bán căn nhà BTSL SL01-18

97.800.000

+ Bán lô đất KTM18-07

133.874.000

+ Bán lô đất BTĐL-03

65.000.000

- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Em ruột Chủ tịch HĐQT

+ Bán lô đất KTM18-04

130.000.000

+ Bán căn LK37-01		34.600.000
+ Bán lô đất BTĐL-04,05		130.000.000
- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	Em ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Bán lô đất KTM18-06		130.000.000
- Ông Trần Văn Bửu	Thành viên Ban kiểm soát	
+ Căn nhà LK36-23		29.000.000
Cộng phải thu		1.244.636.000

3.2. Các khoản phải trả		
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		30.000.000.000
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		500.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		14.722.752.069
Cộng phải trả		45.222.752.069

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

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

Năm 2014	Hàng hóa	Bất động sản	Dịch vụ	Xây dựng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.748.643.474	19.719.318.621	987.229.985	12.690.691.650
Các khoản giảm trừ doanh thu		223.162.030		
Giá vốn hàng bán	3.597.835.376	14.951.165.543	1.222.769.388	10.236.790.021
Lợi nhuận gộp	150.808.098	4.544.991.048	(235.539.403)	2.453.901.629

5. Tài sản và nợ phải trả tài chính:

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

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

a. Rủi ro tín dụng

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

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

b. Phải thu khách hàng

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

c. Tiền gửi ngân hàng

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

d. Rủi ro thanh khoản

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

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

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban giám đốc cho là đủ đáp ứng 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
Tại ngày 30/06/2014				
Phải trả cho người bán	6.755.556.492			6.755.556.492
Người mua trả tiền trước	21.900.500.000			21.900.500.000
Vay và nợ	81.230.013.506	135.506.363.372		216.736.376.878
Phải trả người lao động	296.400.000			296.400.000
Chi phí phải trả	10.959.377.348			10.959.377.348
Các khoản phải trả phải nộp khác	3.269.240.787			3.269.240.787
Cộng	124.411.088.133	135.506.363.372	-	259.917.451.505

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

f. Rủi ro thị trường

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

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

g. Rủi ro về cổ phiếu

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

g. Rủi ro về bất động sản

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

h. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng lưu chuyển tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Trong năm 2013 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.

TP.Sóc Trăng, ngày 02 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

(đã ký)

(đã ký)

(đã ký)

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Nguyễn Triệu Đồng

Sóc Trăng, ngày 06 tháng 4 năm 2015

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN TRIỆU ĐỒNG

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

Trụ sở: Số 02, 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