



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

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

*Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2014
Đã được kiểm toán*

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

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

*Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2014
Đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
(AASCS)**

Địa chỉ : 29 Võ Thị Sáu, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh

ĐT: (84.8).38205944 - 38205947

Fax: (84.8).38205942

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 – 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 – 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	08 – 11
- Kết quả hoạt động kinh doanh	12 – 12
- Bảng lưu chuyển tiền tệ	13 – 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 – 37

13501
CÔNG
CHÍNH
PHÍA
- TP.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty CP Đầu tư Và Phát Triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Công ty

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 8 ngày 26 tháng 07 năm 2013 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Sóc Trăng cấp.

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

Trụ sở chính: Số 02-KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Tp.Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- 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 dùng 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.

Vốn điều lệ: Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 250.000.000.000 đồng

Công ty con: Công Ty TNHH Giáo Dục Đức Trí Nhân

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 2.192.979.433 VND (Năm 2013 là 2.123.653.332 VND).
- Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2014 là: 18.119.070.731 VND (Năm 2013 là 16.364.687.182 VND)

720
TY
HỮU
TU VÀ
KẾ T
TOÁN
NAM
HỒ C

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Các sự kiện phát sinh sau ngày khoá sổ lập báo cáo tài chính.

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên của Hội đồng quản trị bao gồm:

Ông:	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông:	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên
Ông:	Nguyễn Đình Thái	Thành viên
Ông:	Trương Văn Phước	Thành viên
Ông:	Dương Thế Nghiêm	Thành viên

Thành viên Ban Giám đốc bao gồm:

Ông:	Nguyễn Triệu Dũng	Giám đốc
Ông:	Nguyễn Sông Gianh	Phó Giám đốc
Ông:	Dương Thế Nghiêm	Phó Giám đốc

Thành viên của Ban kiểm soát bao gồm:

Ông:	Dương Ngọc Đức	Trưởng Ban kiểm soát
Ông:	Trần Văn Bửu	Thành viên
Bà:	Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên

Kế toán trưởng

Bà: Bùi Thị Kim Ngân

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán được áp dụng đã được tuân thủ không những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và luồng tiền lưu chuyển cho năm tài chính 2014 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 do Bộ Tài Chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty.

Tp.Sóc Trăng, ngày 02 tháng 03 năm 2015

TM. Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Triệu Đông

Tp.Sóc Trăng, ngày 02 tháng 03 năm 2015

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc

Nguyễn Triệu Đông

Số : 543 /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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long**
- **Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính 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.

Báo cáo kiểm toán này được phát hành thay thế cho báo cáo kiểm toán đã phát hành số 172/BCKT/TC ngày 19/03/2015 do thuyết minh nhằm số hợp đồng và hạn mức tín dụng của 1 khoản vay ngắn hạn.

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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 05 tháng 10 năm 2015

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc



Lê Kim Ngọc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0181-2013-142-1

Kiểm toán viên

Dương Thị Quỳnh Hoa

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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)	270		551.210.257.158	531.735.180.149

3050117
CÔNG T
BÁCH NHIỆM H
ỊCH VỤ T
CHÍNH K
VÀ KIỂM T
PHÍA N
TP. H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	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 dựng	318			
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 + 430)	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 (440 = 300 + 400)	440		551.210.257.158	531.735.180.149



CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài				
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công				
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi				
4. Nợ khó đòi đã xử lý				
5. Ngoại tệ các loại				
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án				

Lập, ngày 02 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	37.145.883.730	45.602.038.218
2. Các khoản giảm trừ	02		223.162.030	809.844.262
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	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
Trong đó: Chi phí lãi vay	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

Lập, ngày 02 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Nguyễn Triệu Đồng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
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 = 20+30+40)	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 = 50+60+61)	70		389.211.506	384.012.689

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc

Nguyễn Triệu Đông

Lập, ngày 02 tháng 03 năm 2015



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 04 năm 2014 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Sóc Trăng cấp.

- Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 250.000.000.000 đồng
- Vốn góp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 250.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính: Số 02-KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Tp.Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

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

3. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

1. Niên độ kế toán:

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

1.1. Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận 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

- Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:
- Hợp đồng thuê tài chính: không có.
- Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

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

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

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

- Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn: Không có phát sinh
- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác: được ghi nhận và trình bày theo phương pháp giá gốc và chi tiết theo từng đơn vị đầu tư.

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

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.



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

- Chi phí trả trước, các khoản chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí ngắn hạn và được tính ngay vào chi phí kinh doanh trong năm tài chính.

- Các chi phí sau đây phát sinh trong năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần và kết quả hoạt động kinh doanh gồm:

- + Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn.
- + Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.
- + Những khoản chi phí trả trước có liên quan tới nhiều niên độ hoặc chu kỳ sản xuất.

- Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

9. 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.

10. 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.

11. 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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại:

- 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.

14. Công cụ tài chính

14.1. 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.

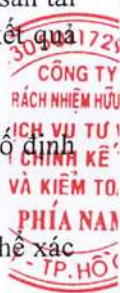
Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

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

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

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

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

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

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối năm	Đầu năm
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 Cuối năm khớp với biên bản kiểm kê thực tế
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày Cuối năm trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận số dư của Ngân hàng

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Cuối năm	Đầu năm
	1.887.000.000	-
<i>Chi tiết số dư khoản mục phải thu khác của Công ty tại ngày Cuối năm là:</i>		
+ Công ty TNHH XD&TM Nhân Lực	1.887.000.000	
Tổng cộng	1.887.000.000	-

3. HÀNG TỒN KHO

	Cuối năm	Đầu năm
- 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

4. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
- 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	-

3050
GỒM
TRÁCH NHIỆM
KINH VỊ
TÀI CHÍNH
VÀ KIỂM
PHÍA
/ - TP.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	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 hữu hình						
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 năm	-	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
- Tặng do góp vốn	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	753.996.993	-	-	753.996.993
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	753.996.993	-	-	753.996.993
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	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 năm	703.819.044	29.147.736	141.913.852	-	-	874.880.632
- Khấu hao tăng trong năm	703.819.044	29.147.736	141.913.852	-	-	874.880.632
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	531.921.445	-	-	531.921.445
- Thanh lý nhượng bán	-	-	531.921.445	-	-	531.921.445
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	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 năm	12.178.699.427	62.689.342	216.095.499	-	-	12.457.484.268



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình					
1. Số dư đầu năm			56.047.000	-	56.047.000
2. Số tăng trong năm			-	-	-
- Mua trong năm			-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ DN			-	-	-
- Tăng khác			-	-	-
3. Số giảm trong năm			-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-	-	-
- Giảm khác			-	-	-
4. Số dư cuối năm			56.047.000	-	56.047.000
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1. Số dư đầu năm			41.063.959	-	41.063.959
2. Khấu hao trong năm			11.209.404	-	11.209.404
3. Giảm trong năm			-	-	-
- Thanh lý nhượng bán			-	-	-
- Giảm khác			-	-	-
4. Số dư cuối năm			52.273.363	-	52.273.363
III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH					
1. Tại ngày đầu năm			14.983.041		14.983.041
2. Tại ngày cuối năm			3.773.637		3.773.637

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

7. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Cuối năm	Đầu năm
- Chi phí XDCB 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 năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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	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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Cuối năm	Đầu năm
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	Cuối năm	Tỷ lệ vốn	Đầu năm
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

	Cuối năm	Đầu năm
- 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 ĐBSCL - 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	Cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
722/HĐTĐ	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	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

+ 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	Cuối năm	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	Cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HM.0404.14/HĐTĐ	05/12/2014	12 tháng	7 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

	Cuối năm	Đầu năm
11.1. Thuế phải nộp nhà nước		
- Thuế GTGT	1.533.489.762	1.398.043.549
- Thuế TTĐB	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế TNDN	7.044.085.873	6.520.019.750
- Thuế tài nguyên	-	-
- Thuế nhà đất	-	-
- Tiền thuê đất	-	-
- Các loại thuế khác	847.081.250	803.881.250
+ Thuế thu nhập cá nhân	847.081.250	803.881.250
11.2. Các khoản phải nộp khác	-	-
- Các khoản phí, lệ phí	-	-
- Các khoản phải nộp khác	-	-
Tổng cộng	9.424.656.885	8.721.944.549

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

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

	Cuối năm	Đầu năm
- 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 NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối năm	Đầu năm
- 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

14.1. Vay dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
	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 Thùy	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 Phương 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

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	Cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
20/2009/HĐTDTH-TCDK-CNCT và Phụ lục HĐTD số: 07PL/20/2009HĐT DTH-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	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chỉ tiêu	Vốn góp	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	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7
a. Số dư đầu năm trước	250.000.000.000	-	-	5.917.268.595	2.958.634.298	14.665.764.514	273.541.667.407
- Tăng trong năm	-	-	-	212.365.332	-	2.123.653.332	2.336.018.664
- Tăng vốn trong năm trước						-	-
- Lợi nhuận tăng trong năm trước						2.123.653.332	2.123.653.332
- Tăng khác				212.365.332		-	212.365.332
- Giảm trong năm	-	-	-	-	-	424.730.664	424.730.664
- Giảm vốn trong năm trước						-	-
- Giảm lợi nhuận trong năm trước (trích quỹ)						424.730.664	424.730.664
b. Số dư đầu năm nay	250.000.000.000	-	-	6.129.633.927	2.958.634.298	16.364.687.182	275.452.955.407
- Tăng trong năm	-	-	-	219.297.942	-	2.192.979.433	2.412.277.375
- Tăng vốn trong năm nay						-	-
- Lợi nhuận tăng trong năm nay						2.192.979.433	2.192.979.433
- Tăng khác				219.297.942			219.297.942
- Giảm trong năm	-	-	-	-	-	438.595.884	438.595.884
- Giảm vốn trong năm nay						-	-
- Giảm lợi nhuận trong năm nay (trích quỹ)						438.595.884	438.595.884
c. Số dư cuối năm nay	250.000.000.000	-	-	6.348.931.869	2.958.634.298	18.119.070.731	277.426.636.898



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp của Nhà nước	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác (cổ đông, thành viên)	250.000.000.000	250.000.000.000
Tổng cộng	250.000.000.000	250.000.000.000

15.3. Các quỹ của doanh nghiệp

	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
- 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

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

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
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 (lãi bán hàng trả chậm)	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

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

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
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	524.066.123	456.202.477
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

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

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
- 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
<p>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%.</p>		
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 thông	2.192.979.433	2.123.653.332
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

- Không phát sinh

2. Thông tin về hoạt động liên tục:

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

3. Thông tin về các bên liên quan:

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Cuối năm
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 liên kế 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		133.926.000
+ Bán lô đất BTĐL-03		65.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thùy	Em ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Bán lô đất KTM18-04		130.000.000
+ Bán căn LK37-01		-
+ 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		1.210.088.000
3.2. Các khoản phải trả		
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		30.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2014

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 31/12/2014				
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

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 2014 Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

i. Rủi ro về lãi suất

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

j. Độ nhạy của ngoại tệ

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

k. Rủi ro về giá khác

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

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013; đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS kiểm toán.

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc

Lập, ngày 02 tháng 03 năm 2015



Nguyễn Triệu Đông

