



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** **TRIỆN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG**

Năm báo cáo: 2015



Sóc Trăng, tháng 4 năm 2016

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	7
Tóm tắt lý lịch các cá nhân trong Ban điều hành	7
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	14
4. Tình hình tài chính	15
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	16
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	18
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	18
2. Tình hình tài chính	18
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	19
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	19
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	20
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	21
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	21
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty	21
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	21
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	22
1. Hội đồng quản trị	22
2. Ban Kiểm soát	23
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và Ban kiểm soát	24
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	26
1. Ý kiến kiểm toán	26
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán	27
- Bảng cân đối kế toán	27
- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	30
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	31
- Thuyết minh báo cáo tài chính	32-60

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: 2200280598 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Sóc Trăng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 30 tháng 12 năm 2015.
- Vốn điều lệ: 262.498.850.000 đồng.
- Địa chỉ: Số 02, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, P.4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- Số điện thoại: (079) 3627999 - 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 triển khai thực hiện.

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

Ngày 21/01/2011, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã ký quyết định số 09/2011/QĐ-SGDHCM 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.

Đến ngày 25/12/2015 Công ty đăng ký điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên là 262.498.850.000 đồng, do phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông năm 2014.

Đến cuối năm 2015 tổng tài sản Công ty đã đạt được gần 560 tỷ đồng.

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.

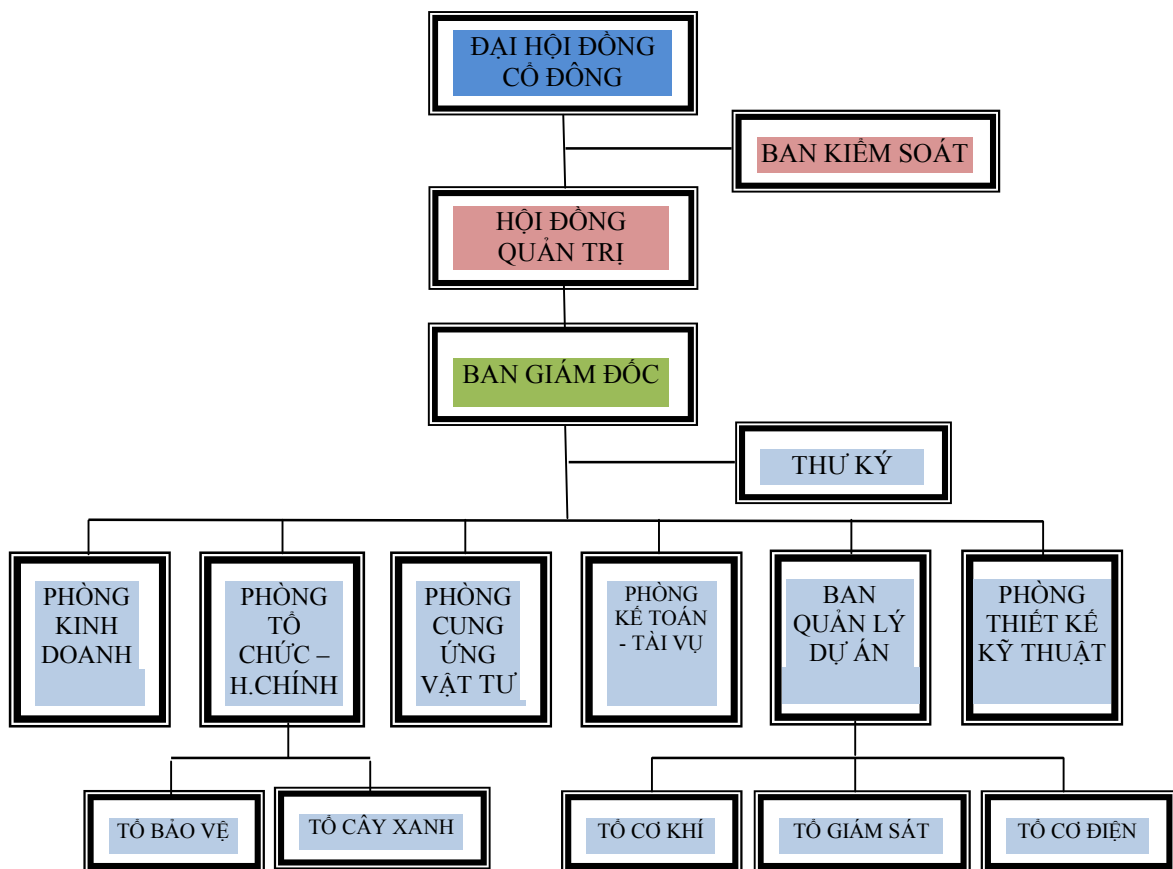
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

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

cur 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 đô thị 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 lễ 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 2015:

Chỉ tiêu	Thực hiện		Tỷ lệ
	Năm 2015	Năm 2014	(%)/2014
I. Tổng doanh thu	43.717.296.707	39.126.584.296	111,73%
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	43.250.747.042	36.922.721.700	
Doanh thu hoạt động tài chính	451.865.578	2.203.862.596	
Doanh thu hoạt động khác	14.684.087	0	
II. Tổng chi phí	41.050.151.365	36.409.538.740	112,75%
Chi phí giá vốn hàng bán	36.998.360.224	30.008.560.328	
Chi phí tài chính	451.865.578	2.203.862.596	
Chi phí bán hàng	89.497.538	182.988.394	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.487.824.321	3.897.082.711	
Chi phí khác	22.603.704	117.044.711	
III. Lợi nhuận trước thuế	2.667.145.342	2.717.045.556	98,16%
IV. Thuế TNDN	591.744.791	524.066.123	
V. Lợi nhuận sau thuế	2.075.400.551	2.192.979.433	94,64%
VI. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	75	79	94,94%

Lãi cơ bản trên cổ phiếu 75 đ/cp được tính sau khi trích 10% cổ phiếu quỹ.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	Tỷ lệ so với kế hoạch
Tổng Doanh Thu	85.000.000.000	43.717.296.707	51,43%
Lợi nhuận trước thuế	12.000.000.000	2.667.145.342	
Tỷ suất LN trước thuế /DThu	14,12%	6,10%	
Lợi nhuận sau thuế	10.200.000.000	2.075.400.551	20,35%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	12,00%	4,75%	
Vốn điều lệ	250.000.000.000	262.498.850.000	105,00%
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	4,08%	0,79%	19,38%

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

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

Năm 2015 kinh tế địa phương vẫn còn gặp nhiều khó khăn, chưa có chuyển biến tốt, các chính sách của Nhà nước nhằm tháo gỡ khó khăn cho ngành bất động sản chưa được triển khai tốt tại tỉnh nhà. Với kết quả kinh doanh thực hiện như trên là không đạt các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông 2015 phê chuẩn. Các nguyên nhân chủ yếu:

- Do tác động trực tiếp từ khó khăn chung của kinh tế địa phương;
- Thị trường bất động sản tại tỉnh Sóc Trăng phục hồi chậm, sức mua của người dân kém, ảnh hưởng đến sản lượng và doanh thu của công ty.
- Doanh số có cao hơn năm trước nhưng Lợi nhuận và Lãi cơ bản trên cổ phiếu lại giảm do Chi phí đầu vào tăng so với năm trước. Trong năm 2015 có phát hành cổ phiếu trả cổ tức 2014 và đăng ký tăng vốn điều lệ từ 250 tỷ lên 262,498 tỷ đồng.

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 Đông	Giám đốc	1960	3.360.000	12,80%
2	Dương Thế Nghiêm	Phó Giám đốc	1959	2.100	0,01%
3	Nguyễn Sông Gianh	Phó Giám đốc	1966	2.100	0,01%
4	Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	1978	115.500	0,44%

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

❖ Ông NGUYỄN TRIỆU ĐÔNG

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	Chức vụ
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 HĐQT, Phó Giám đốc
2004 - 2007	Công ty TNHH XD&TM Minh Châu	TV HĐQT 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 - 2016	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 31/12/2015): 3.360.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 12,80%, trong đó: Sở hữu cá nhân: 3.360.000 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Ông DƯƠNG THẾ NGHIÊM**Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc Thường trực, Người được ủy quyền CBTT**

- 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, Khu đô thị 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 - 2016	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 31/12/2015): 2.100 cổ phần trong đó: Sở hữu cá nhân : 2.100 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 HĐQT
2006 - 2015	Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	TV HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
2008 - 2016	Công ty CPĐT&PT 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 31/12/2015) : Không

- 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 HĐQT
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 31/12/2015) : 26.250 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,10%,
trong đó: Sở hữu cá nhân : 26.250 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 31/12/2015): 2.100 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân: 2.100 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 - 2016	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 31/31/2014): 2.100 cổ phần
trong đó: Sở hữu cá nhân: 2.100 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 CP ĐT&PT ĐT Dầu khí Cửu Long	Kế toán trưởng

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: *không*
- Số cổ phần nắm giữ (đến 31/12/2015) : 115.500 *cổ phần*
trong đó: Sở hữu cá nhân : 115.500 *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 31/12/2015) : 1.050 *cổ phần*
trong đó: Sở hữu cá nhân : 1.050 *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 BKSoát
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 31/12/2015): Không.
- 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 CP ĐT&PT Đô thị Dầu khí Cửu Long	Thành viên BKS

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty TNHH Nhân Lực
- Số cổ phần nắm giữ (đến 31/12/2015): Không.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành:

Trong năm Ban điều hành công ty ổn định, không có thay đổi nhân sự.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:

■ Cơ cấu lao động:

Tổng số lao động đến cuối năm 2015 là 58 người, trong đó có 40 nhân viên chính thức và 18 nhân viên thời vụ hưởng lương khoán.

Năm	2012	2013	2014	2015
Số lượng nhân sự (người)	98	63	60	58

Biến động nhân sự trong năm 2015 và đầu năm 2016:

- Phòng Thiết Kế: 01 trưởng phòng đã nghỉ việc từ tháng 05/2015. Từ 01/01/2016, đã cơ cấu lại Phòng Thiết kế, nhận 01 trưởng phòng và 02 nhân viên mới. Tách riêng bộ phận Ban Quản lý Dự án và Phòng Thiết kế.

- Phòng Kinh doanh: Nghỉ việc 01 trưởng phòng và 02 nhân viên từ tháng 10/2015, tuyển thêm 02 nhân viên mới.

▣ Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:

Stt	Trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỉ lệ
01	Trên đại học, đại học	25	43,10%
02	Trung cấp, tương đương	7	12,07%
03	Công nhân có tay nghề	26	44,83%
	Tổng	58	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	2012	2013	2014	2015
Thu nhập trung bình/nhân viên (đ/tháng)	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.600.000

▣ 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 2015, Công ty đã cử 08 lượt cán bộ, nhân viên tham gia các lớp tập huấn nghiệp vụ chuyên môn, nghiệp vụ về lĩnh vực: Giao dịch Chứng khoán; Giao dịch điện tử trong thực hiện thủ tục BHXH, Công đoàn và bồi dưỡng nghiệp vụ, kiến thức trong lĩnh vực xây dựng.

+ 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 tổng diện tích 110,9 ha đã được triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh từ năm 2008. Đến nay đã đạt được các hạng mục cơ bản như sau:

- **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.

Cụ thể đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu 5A:

ST T	Công trình	ĐV T	Thực hiện trong năm 2015	Cộng dồn lũy tiến đến nay
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	San lấp mặt bằng	m ³	6.400	980.761
2	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	450,6	22.097
3	Lắp đặt thoát nước bản	m	70	9.063
4	Lót gạch vỉa hè	m ²	684	28.885
5	Trồng cây xanh vỉa hè, công viên	m ²	10.727	86.472

- **Xây dựng các công trình, nhà ở:**

ST T	Loại công trình	Đã xây dựng trước đây (căn)	Xây dựng trong năm 2015 (căn)	Đã xây dựng cộng dồn (căn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3+4)
1	Nhà LK trệt	342		342
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	145	12	157
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	38		38
4	Nhà Biệt thự	16	2	18
5	Tái định cư trệt	127	3	130
6	Tái định cư 1 trệt 1 lầu	16	2	18
7	Nền thương mại 1trệt 1 lầu		2	2
8	Chợ thương mại	1		1
9	Bến bãi	2		2
	Tổng cộng	687	21	708

- **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 cấp giấy chủ quyền nhà đất:**

- Làm giấy chủ quyền nhà đất: tính đến 31/12/2015 đã cấp chủ quyền cho khách hàng:
 - + Nhà thương mại: 273 giấy / 513 căn (53%).
 - + Nền tái định cư: 129 giấy / 296 nền (44%).
 - + Nền thương mại đã bán chưa làm giấy chủ quyền: 21 nền.
 - + KTM05 đã cấp chủ quyền 01 giấy.
 - + GD02 đã làm giấy chủ quyền đất.

- **Về tiền sử dụng đất** Khu 5A công ty đã nộp 211 tỷ đồng, đã được cấp giấy Chứng nhận QSD đất 59,9 ha đất khai thác kinh doanh, diện tích còn lại sẽ được đối chiếu và cấp tiếp.

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 (%) / 2014
	Năm 2015	Năm 2014	
I. Tổng doanh thu	43.717.296.707	39.126.584.296	111,73%
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	43.250.747.042	36.922.721.700	
Doanh thu hoạt động tài chính	451.865.578	2.203.862.596	
Doanh thu hoạt động khác	14.684.087	0	
II. Tổng chi phí	41.050.151.365	36.409.538.740	112,75%
Chi phí giá vốn hàng bán	36.998.360.224	30.008.560.328	
Chi phí tài chính	451.865.578	2.203.862.596	
Chi phí bán hàng	89.497.538	182.988.394	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.487.824.321	3.897.082.711	
Chi phí khác	22.603.704	117.044.711	
III. Lợi nhuận trước thuế	2.667.145.342	2.717.045.556	98,16%
IV. Thuế TNDN	591.744.791	524.066.123	
V. Lợi nhuận sau thuế	2.075.400.551	2.192.979.433	94,64%
VI. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	75	79	94,94%

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính sau khi trích 10% cổ phiếu quỹ.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2015

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			

+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,61	1,71	5,99%
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,41	0,37	-9,79%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,497	0,501	0,87%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,99	1,00	1,75%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,20	0,25	29,27%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,07	0,08	15,36%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,06	0,05	-19,21%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0079	0,0074	-5,99%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0040	0,0037	-6,80%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	0,08	0,06	-19,42%

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

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần:	26.249.885
- Loại cổ phần đang lưu hành:	cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	26.249.885
- 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 07/12/2015 như sau:

TT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Giá trị	% vốn điều lệ	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
			(đồng)			Cá nhân	Tổ chức
1	Trong nước	26.064.980	260.649.800.000	99,30%	1.183	1.179	4
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	3.360.000	33.600.000.000	12,80%	1	1	0
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	11.005.473	110.054.730.000	41,93%	19	19	0
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	11.699.507	116.995.070.000	44,57%	1.163	1.159	4
2	Nước ngoài	184.905	1.849.050.000	0,70%	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	184.905	1.849.050.000	0,70%	7	7	0
	Tổng cộng:	26.249.885	262.498.850.000	100,00%	1.190	1.186	4

Danh sách cổ đông lớn, nắm giữ trên 5% vốn cổ phần đến thời điểm 07/12/2015:

S T T	Tên cổ đông	Số CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ
1	Nguyễn Triệu Đông	365271271	Số 17, SL-01, đường số 11, Khu đô thị 5A, P4, Tp. Sóc Trăng	3.360.000	12,80%
	Tổng cộng			3.360.000	12,80%

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long báo cáo về quá trình tăng vốn của công ty kể từ khi hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần như sau:

Đợt tăng vốn :

- Vốn điều lệ trước phát hành: 250.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 262.498.850.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2014 cho cổ đông:
 - + Số lượng phát hành: 1.249.885 cổ phiếu
 - + Tỷ lệ thực hiện quyền là 100:5
 - + Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - + Nguồn vốn: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Báo cáo tài chính năm 2014 đã kiểm toán
 - + Ngày chốt Danh sách cổ đông: 01/12/2015
 - + Ngày hoàn thành phát hành: 11/12/2015
 - + Số lượng cổ đông: 1.190 cổ đông

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 2015 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 dựng 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 chưa thực hiện được vì một số nguyên nhân khách quan (liên quan đến tiền sử dụng đất đã nộp và kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật) và việc bán nền chỉ mới triển khai vào cuối năm 2015, do đó cũng chưa tạo được sự gia tăng nhanh doanh số và từ đó không đạt kết quả kinh doanh như mong muốn.

Ban lãnh đạo Công ty đã có sự sắp xếp lại bộ máy tinh gọn hơn cho phù hợp hơn với tình hình hoạt động, 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 2015 so với năm 2014 tăng 1,55%. Nguyên nhân chủ yếu do hàng tồn kho và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng.

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	186.259.386.790	205.343.923.876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	505.868.414	389.211.506
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	33.219.038.894	59.468.027.566
IV. Hàng tồn kho	152.534.479.482	145.486.684.804
V. Tài sản ngắn hạn khác	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	373.472.727.054	345.866.333.282
I. Các khoản phải thu dài hạn	45.332.966.300	9.415.174.093
II. Tài sản cố định	11.719.241.351	12.461.257.905
III. Bất động sản đầu tư	27.146.467.842	27.922.158.958
IV. Tài sản dở dang dài hạn	289.274.051.561	277.452.742.326
V. Đầu tư tài chính dài hạn	-	18.615.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	559.732.113.844	551.210.257.158

b) Tình hình nợ phải trả

NỢ PHẢI TRẢ	Số cuối năm	Số đầu năm
I. Nợ ngắn hạn	108.961.147.908	127.317.879.540
1 Phải trả người bán ngắn hạn	4.215.654.593	6.755.556.492
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.571.195.424	21.900.500.000
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11.667.556.685	9.424.656.885
4 Phải trả người lao động	574.517.360	296.400.000
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	240.000.000	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	1.233.171.921	3.269.240.787
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	84.810.000.000	81.230.013.506
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.649.051.925	4.441.511.870
II. Nợ dài hạn	171.476.468.542	146.465.740.720
1 Phải trả người bán dài hạn	761.027.451	-
2 Người mua trả tiền trước dài hạn	21.539.000.000	-
3 Chi phí phải trả dài hạn	8.248.123.358	10.959.377.348
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	140.928.317.733	135.506.363.372
TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ	280.437.616.450	273.783.620.260

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 2015, 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 2016 như sau:

4.1. Chỉ tiêu kế hoạch thực hiện năm 2016:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	43.717.296.707	90.000.000.000	205,87%
Lợi nhuận trước thuế	2.667.145.342	13.500.000.000	506,16%
Tỷ suất LN trước thuế /DThu	6,10%	15,00%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	591.744.791	2.700.000.000	456,28%
	22,19%	20,00%	
Lợi nhuận sau thuế	2.075.400.551	10.800.000.000	520,38%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	4,75%	12,00%	
Vốn điều lệ	250.000.000.000	262.498.850.000	
Trích 10% cổ phiếu quỹ			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	75	370	

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 và đất trong Khu đô thị 5A.

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

Phần đầu đạt doanh thu 30 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.
- Tổ chức thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ nhằm mục đích cản trừ công nợ của các chủ nợ đã cho công ty vay.

c. Kiến 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.
- Tiếp tục bố trí tinh gọn lại nhân sự, chọn lọc người có đủ 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 kiên 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 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 2015, trong bối cảnh kinh tế trong nước còn nhiều biến động, kinh tế tại địa phương cũng gặp nhiều khó khăn nhất định, chính sách hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho ngành kinh doanh bất động sản trong tỉnh còn chưa phát huy tích cực, chi phí vốn cao, các thủ tục hành chính trong đầu tư 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 2015, căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn tại Điều lệ Công ty, HĐQT định hướng một số hoạt động trọng tâm trong năm 2016 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 2016. Cụ thể:

- Tổng doanh thu: **90 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế: **10,8 tỷ đồng.**
- Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu: **12 %.**

3.2. Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2016:

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 2016 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 2016 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 việc kiểm tra giám sát và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban lãnh đạo trong sản xuất kinh doanh.

- 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;

- Cùng 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 Dũng	Chủ tịch HĐQT - GD Cty	3.360.000	12,80%	CT HĐQT Cty CBTS Út Xi
2. Nguyễn Hoàng Phương	TV HĐQT	-	0%	
3. Trương Văn Phước	TV HĐQT - TV độc lập	26.250	0,10%	
4. Dương Thế Nghiêm	TV HĐQT - Phó GD Cty	2.100	0,01%	
5. Nguyễn Đình Thái	TV HĐQT -TV độc lập	2.100	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 2015 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/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/NQ-HĐQT/PVCL	09/4/2015	Thống nhất việc triệu tập Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2015 với các nội dung sẽ được thông qua tại đại hội; thời gian tổ chức đại hội.
02	01/QĐ-HĐQT/PVCL	30/5/2015	Về việc thành lập Ban Thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015.
03	01/NQ-ĐHĐCĐ/PVCL	30/5/2015	Về việc thống nhất các nội dung thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 30/5/2015.

04	02/NQ- HĐQT/PVCL	15/6/2015	Về việc thống nhất thời điểm phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015.
05	03/NQ- HĐQT/PVCL	15/6/2015	Về việc thống nhất thời điểm phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015.
06	04/NQ- HĐQT/PVCL	17/7/2015	Tạm hoãn việc đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ và phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông.
07	02/NQ- ĐHĐCĐBT/PVCL	10/10/2015	Về việc thống nhất các nội dung đã được biểu quyết, thông qua tại Đại hội đồng cổ đông bất thường tổ chức ngày 10/10/2015.
08	09/QĐ- HĐQT/PVCL	05/11/2015	Về việc Thành lập Hội đồng xét nâng lương Công ty.
09	10/NQ- HĐQT/PVCL	12/12/2015	Thống nhất thay đổi vốn Điều lệ Công ty (Tăng vốn do phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức).
10	09/NQ- HĐQT/PVCL	21/12/2015	Thống nhất thời điểm đăng ký thay đổi niêm yết cổ phiếu (đăng ký niêm yết bổ sung 1.249.885 cổ phiếu) trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM là từ tháng 12/2015 đến tháng 01/2016.
11	10/QĐ- HĐQT/PVCL	31/12/2015	Về việc Thành lập Hội đồng tuyển dụng Công ty.
12	11/QĐ- HĐQT/PVCL	31/12/2015	Về việc ban hành Quy chế Lương, thưởng Công ty năm 2016 (Bổ sung, chỉnh lý lần thứ hai).
13	12/QĐ- HĐQT/PVCL	31/12/2015	Về việc ban hành Quy chế Tuyển dụng Công ty năm 2016 (Bổ sung, chỉnh lý lần thứ hai).

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

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

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

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

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

2. Ban Kiểm soát

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
1	Dương Ngọc Đức	Trưởng ban	1.050	0,004%
2	Trần Văn Bửu	Thành viên	0	0
3	Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên	0	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**Hoạt động năm 2015**

- 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 2015, 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 2016

- 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 Dũng	Chủ tịch HĐQT - GD	3.360.000	10.000.000
2	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên HĐQT	0	7.000.000
3	Trương Văn Phước	Thành viên HĐQT	26.250	7.000.000
4	Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT - Phó GD	2.100	7.000.000
5	Nguyễn Đình Thái	Thành viên HĐQT	2.100	7.000.000
II	Thù lao của Ban kiểm soát			
1	Dương Ngọc Đức	Trưởng ban	1.050	7.000.000
2	Trần Văn Bửu	Thành viên	0	4.000.000
3	Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên	0	4.000.000

Tiền lương của Ban Giám đốc

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tiền lương BQ đồng/tháng
1	Nguyễn Triệu Dũng	Giám đốc	3.360.000	12.500.000
2	Nguyễn Sông Gianh	Phó Giám đốc	2.100	10.000.000
3	Dương Thế Nghiêm	Phó Giám đốc	2.100	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 đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Anh Tuấn	Con của Nguyễn Triệu Đông	1.000.000	4,00%	0	0,00%	Do Ngân hàng Hàng Hải bán
2	Nguyễn Hoàng Nhã	Cổ đông lớn	1.400.000	5,60%	0	0,00%	Bán. Nhu cầu tài chính cá nhân.
3	Dương Bảo Châu	Con của Dương Thế Nghiêm	500	0,002%	1.200.500	4,802%	Sở hữu thêm cổ phần.
4	Nguyễn Hoàng Phương	Cổ đông lớn	1.409.375	5,64%	0	0,00%	Nhu cầu tài chính cá nhân.
5	Dương Bảo Châu	Con của Dương Thế Nghiêm	1.200.500	4,802%	500	0,002%	Bán
6	Bùi Thị Kim Ngân	KTT	0	0,00%	88.930	0,36%	Sở hữu cổ phần.
7	Trần Hữu Tài	Cổ đông lớn	415.000	1,66%	1.395.000	5,58%	Sở hữu cổ phần.
8	Bùi Thị Kim Ngân	KTT	88.930	0,36%	110.000	0,44%	Sở hữu cổ phần.

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 : 114/BCKT/TC/2016/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, 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 03/03/2016 từ trang 7 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 2015, cũng như kết quả kinh doanh và các tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Tp Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2016

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 Nguyên Thúy Mai

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0848-2013-142-1

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		186,259,386,790	205,343,923,876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	505,868,414	389,211,506
Tiền	111		505,868,414	389,211,506
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		33,219,038,894	59,468,027,566
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	29,940,756,566	27,694,771,068
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3,168,566,428	29,769,287,098
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	109,715,900	2,003,969,400
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	152,534,479,482	145,486,684,804
Hàng tồn kho	141		152,534,479,482	145,486,684,804
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		373,472,727,054	345,866,333,282
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		45,332,966,300	9,415,174,093
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3.2	24,976,430,537	9,415,174,093
Trả trước cho người bán dài hạn	212		20,356,535,763	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		11,719,241,351	12,461,257,905
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11,719,241,351	12,457,484,268
- Nguyên giá	222		15,714,510,512	15,791,026,628
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,995,269,161)	(3,333,542,360)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	3,773,637
- Nguyên giá	228		56,047,000	56,047,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56,047,000)	(52,273,363)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	27,146,467,842	27,922,158,958
- Nguyên giá	231		30,835,063,180	30,835,063,180
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3,688,595,338)	(2,912,904,222)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	289,274,051,561	277,452,742,326
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		286,992,821,019	275,171,511,784
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2,281,230,542	2,281,230,542
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	18,615,000,000
Đầu tư vào công ty con	251	V.2	-	18,615,000,000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		559,732,113,844	551,210,257,158

C. NỢ PHẢI TRẢ	300		280,437,616,450	273,783,620,260
I. Nợ ngắn hạn	310		108,961,147,908	127,317,879,540
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	4,215,654,593	6,755,556,492
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,571,195,424	21,900,500,000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	11,667,556,685	9,424,656,885
Phải trả người lao động	314		574,517,360	296,400,000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	240,000,000	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	1,233,171,921	3,269,240,787
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11.1	84,810,000,000	81,230,013,506
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4,649,051,925	4,441,511,870
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		171,476,468,542	146,465,740,720
Phải trả người bán dài hạn	331	V.12.2	761,027,451	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		21,539,000,000	-
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14	8,248,123,358	10,959,377,348
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11.2	140,928,317,733	135,506,363,372
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		279,294,497,394	277,426,636,898
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	279,294,497,394	277,426,636,898
Vốn góp của chủ sở hữu	411		262,498,850,000	250,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		262,498,850,000	250,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-

Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	9,515,106,222	9,307,566,167
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	7,280,541,172	18,119,070,731
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	5,620,220,731	16,364,687,182
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	1,660,320,441	1,754,383,549
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	559,732,113,844	551,210,257,158

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	44,668,158,633	37,145,883,730
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V.2	1,417,411,591	223,162,030
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		43,250,747,042	36,922,721,700
Giá vốn hàng bán	11	V.3	36,998,360,224	30,008,560,328
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6,252,386,818	6,914,161,372
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.4	451,865,578	2,203,862,596
Chi phí tài chính	22	V.5	451,865,578	2,203,862,596
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		451,865,578	2,203,862,596
Chi phí bán hàng	25	V.8.1	89,497,538	182,988,394
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.8.2	3,487,824,321	3,897,082,711
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		2,675,064,959	2,834,090,267
Thu nhập khác	31	V.6	14,684,087	-
Chi phí khác	32	V.7	22,603,704	117,044,711
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7,919,617)	(117,044,711)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2,667,145,342	2,717,045,556
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.10	591,744,791	524,066,123
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		2,075,400,551	2,192,979,433

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.11	75	79
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.12	75	79

Tp. Sóc Trăng, ngày 03 tháng 03 năm 2016

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 Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		51,389,243,625	46,331,675,095
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(17,471,527,781)	(20,349,284,368)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,673,704,447)	(4,868,037,690)
Tiền lãi vay đã trả	04		(31,499,385,512)	(27,789,018,547)
Thuế TNDN đã nộp	05		(32,315,089)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		49,527,604,357	89,204,547,737
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(18,828,951,916)	(41,872,364,357)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		29,410,963,237	40,657,517,870
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	136,363,636
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		451,330,816	540,629,796
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		451,330,816	676,993,432
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		141,059,079,733	39,492,598,251

Tiền trả nợ gốc vay	34		(170,804,716,878)	(80,821,910,736)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35			-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29,745,637,145)	(41,329,312,485)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		116,656,908	5,198,817
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	389,211,506	384,012,689
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	505,868,414	389,211,506

Tp. Sóc Trăng, ngày 03 tháng 03 năm 2016

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2015

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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 11 ngày 30/12/2015.

- Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 262.498.850.000 đồng

- Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2015: 262.498.850.000 đồng

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng.

- 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.

- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác.

- 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.

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao.

- 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.

- Trồng mua bán hoa, cây cảnh.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: trên 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Tình hình kinh tế còn khó khăn, thời tiết, dịch bệnh diễn biến phức tạp ảnh hưởng thu nhập người dân.
- Công ty chưa được UBND tỉnh phê duyệt xây dựng dự án nhà ở xã hội.
- Chính sách tín dụng đối bất động sản còn thắt chặt. Gói tín dụng 30 nghìn tỷ hỗ trợ cho vay mua nhà triển khai thực hiện chậm.

II. KỶ 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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

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

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

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 doanh thu tài chính trong kỳ. 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. 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, truyền dẫn	05 – 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 – 07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 – 08 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 “Chi phí đi vay”.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thông.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

19. Công cụ tài chính

a. 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.

b. 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 TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	398.118.173	360.875.831
+ Tiền mặt (VND)	398.118.173	360.875.831
+ Tiền mặt (USD)	-	-
- Tiền gửi ngân hàng	107.750.241	28.335.675
+ Tiền gửi (VND)	107.750.241	28.335.675
+ Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Ba Xuyên	1.005.800	11.853.900
+ Ngân hàng ĐT và PT VN - CN Sóc Trăng	63.588.675	1.261.152
+ Ngân hàng NN&PTNT-PGD Khánh Hưng	3.610.611	3.574.111
+ Ngân hàng ĐT và PT VN - CN Sông Hậu	1.833.334	697.375
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Sóc Trăng	1.710.601	2.916.533
+ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt CN Sóc Trăng	504.888	501.637
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng-CN Cần Thơ	1.009.923	1.003.397
+ Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng Ngoại thương VN - CN Sóc Trăng	32.486.409	4.527.570
+ Tiền gửi (USD)	-	-
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn	-	-
+ Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	505.868.414	389.211.506

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Số cuối năm			Số đầu năm		
Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý

2.1. Chứng khoán kinh doanh

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo

hạn

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**2.3.1. Đầu tư vào công ty con**

Công Ty TNHH Giáo dục Đức Trí Nhân

18.615.000.000

18.615.000.000

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**3.1. Ngắn hạn**

- + Công ty TNHH Nhân Lực
- + Công ty TNHH Tài Lực
- + Võ Thị Mai
- + Trần Văn Hà
- + Lâm Quang Vĩnh Điền
- + TTPT Quỹ Đất Sóc Trăng
- + Phan Thanh Chiến
- + Đào Văn Chính
- + Đỗ Thành Hào
- + Trần Văn Bửu
- + Lâm Thị Thu
- + Nguyễn Thị Yến Ly
- + Lợi Minh Thi
- + Huỳnh Thị Lệ Thu
- + Trần Văn Tèo
- + Trần Văn Út
- + Lâm Thị Kiều Linh
- + Đoàn Thanh Liêm
- + Lương Thu Phương
- + Nguyễn Văn triết
- + Đỗ Thị Hiền
- + Nguyễn Thị Mỹ Linh
- + Đặng Như Ý
- + Nguyễn Thùy Hương Trúc
- + Huỳnh Văn Trường
- + Trần Hoàng Quân
- + Chiêm Hoàng Anh
- + Lê Minh Tâm
- + Cty TNHH TV ĐTXD 926
- + Trần Hoàng Duy
- + Trần Quang Diệu
- + Các đối tượng khác

Số cuối năm**Số đầu năm**

964.306.979

606.456.387

182.261.132

369.309.120

411.300.000

-

157.600.000

788.000.000

651.021.700

651.021.700

360.627.060

1.083.379.099

210.000.000

-

156.000.000

364.000.000

364.000.000

364.000.000

365.714.250

-

-

322.500.000

283.400.000

-

-

333.820.327

100.000.000

338.165.534

300.000.000

-

234.720.000

-

-

295.000.000

125.000.000

375.000.000

95.000.000

441.000.000

1.840.400.000

-

199.500.000

-

1.800.000.000

-

275.000.000

-

420.000.000

-

460.000.000

-

280.000.000

-

534.500.000

-

214.220.300

-

336.600.600

-

262.802.000

-

250.000.000

-

18.106.782.545

21.363.118.901

Cộng**29.940.756.566****27.694.771.068****3.2. Dài hạn**

- + Mai Thị Hồng Nga

416.000.000

572.000.000

+ Phạm Hữu Hòa	245.765.000	269.670.000
+ Nguyễn Thị Kim Hoa	280.500.000	307.500.000
+ Trần Thị Trúc Ly	283.000.000	307.500.000
+ Dương Ngọc Đức	565.200.000	636.000.000
+ Lê Hoàng Phương	200.250.000	222.325.000
+ Vương Hoàn Vũ	280.000.000	-
+ Trần Vũ Bảo	-	295.700.000
+ Hồ Hoàng Châm	249.431.750	284.020.050
+ Tô Quốc Bảo	97.000.000	329.500.000
+ Cao Minh Thống		330.000.000
+ Nguyễn Văn Triết	257.100.000	292.950.000
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	330.633.337	330.633.337
+ Huỳnh Minh Quân	408.300.000	471.000.000
+ DNTN Trí Mỹ	18.615.000.000	-
+ Các đối tượng khác	2.748.250.450	4.766.375.706
Cộng	24.976.430.537	9.415.174.093

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ phần hóa	-	-	-	-
- Tạm ứng	109.715.900	-	116.969.400	-
+ Phạm Châu Bảo Trân	-	-	10.000.000	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	13.000.000	-	-	-
+ Trần Thị Kiều Trang	10.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	86.715.900	-	106.969.400	-
- Phải thu khác	-	-	1.887.000.000	-
+ Công ty TNHH Nhân Lực	-	-	1.887.000.000	-
Cộng	109.715.900	-	2.003.969.400	-

5. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Khách hàng trễ hạn thanh toán và chịu lãi phạt	957.287.819	957.287.819	957.287.819	957.287.819
<i>Chi tiết:</i>				
+ Đỗ Thành Hòa	312.000.000	312.000.000	312.000.000	312.000.000

+ Nguyễn Văn Quân	160.260.000	160.260.000	160.260.000	160.260.000
+ Lê Minh Tâm	198.918.850	198.918.850	198.918.850	198.918.850
+ Hà Minh Nhật	155.675.650	155.675.650	155.675.650	155.675.650
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	130.433.319	130.433.319	130.433.319	130.433.319
Cộng	957.287.819	957.287.819	957.287.819	957.287.819

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	727.544.224	-	117.753.609	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
- Thành phẩm	151.806.935.258	-	132.641.546.741	-
- Hàng hóa	-	-	12.727.384.454	-
Cộng	152.534.479.482	-	145.486.684.804	-

7. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

7.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Dự án khu 5A	256.992.821.019	256.992.821.019	245.171.511.784	245.171.511.784
+ Dự án khu Minh Châu	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	286.992.821.019	286.992.821.019	275.171.511.784	275.171.511.784

Ghi chú: Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở dự án khu đô thị 5A, Dự án Khu Minh Châu chưa khai thác kinh doanh hết.

7.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Mua sắm	-	-
- Xây dựng cơ bản	2.281.230.542	2.281.230.542
+ Cửa hàng VLXD 5A TDA3	2.281.230.542	2.281.230.542
- Sửa chữa	-	-
Cộng	2.281.230.542	2.281.230.542

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ 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 hữu hình khác	Cộng
----------	------------------------	------------------	---------------------	--------------------	--------------------	------

Nguyên giá						
Số dư đầu năm	14.922.052.288	233.181.818	543.411.570	92.380.952	-	15.791.026.628
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	76.516.116	-	-	76.516.116
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	76.516.116	-	-	76.516.116
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	14.922.052.288	233.181.818	466.895.454	92.380.952	-	15.714.510.512
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.743.352.861	170.492.476	327.316.071	92.380.952	-	3.333.542.360
Số tăng trong năm	609.903.888	29.147.698	77.511.782	-	-	716.563.368
- Khấu hao trong năm	609.903.888	29.147.698	77.511.782	-	-	716.563.368
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	54.836.567	-	-	54.836.567
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	54.836.567	-	-	54.836.567
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.353.256.749	199.640.174	349.991.286	92.380.952	-	3.995.269.161
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12.178.699.427	62.689.342	216.095.499	-	-	12.457.484.268
Tại ngày cuối năm	11.568.795.539	33.541.644	116.904.168	-	-	11.719.241.351

Ghi chú: - Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 389.480.636 VND.

9. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	52.273.363	-	52.273.363
Số tăng trong năm	-	-	-	3.773.637	-	3.773.637
- Khấu hao trong năm	-	-	-	3.773.637	-	3.773.637
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	3.773.637	-	3.773.637
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-	-	-

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	30.835.063.180	-	-	30.835.063.180
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.835.063.180	-	-	30.835.063.180
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	2.912.904.222	775.691.116	-	3.688.595.338
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.912.904.222	775.691.116	-	3.688.595.338
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	27.922.158.958	(775.691.116)	-	27.146.467.842
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	27.922.158.958	(775.691.116)	-	27.146.467.842
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**11.1. Ngắn hạn****Vay và nợ thuê tài chính**

Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
50.000.000.000	-	12.351.000.000	12.351.000.000	50.000.000.000	-

- Ngân hàng NN&PT Nông
thôn Việt Nam - CN Sóc
Trăng

- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	22.810.000.000	-	23.520.000.000	23.740.013.506	23.030.013.506	-
- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sông Hậu	11.000.000.000		9.750.000.000	5.750.000.000	7.000.000.000	
- Nguyễn Kim Hồng Đào	-	-	-	200.000.000	200.000.000	-
- Trương Nguyễn Phượng Vy	1.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000	-
- Trần Văn Tùng	-		700.000.000	700.000.000		
Cộng	84.810.000.000	-	46.321.000.000	42.741.013.506	81.230.013.506	-

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
1262/HĐTĐ - 14/08/2015	- Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	50.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
0155/15/NHNT.ST - 23/10/2015	- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	22.810.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
329/2015/2532093/HĐT D-07/12/2015	- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sông Hậu	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	7.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
322/2015/2532093/HĐT D -16/12/2015	- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sông Hậu	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	4.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
PLHĐ ngày 24/05/2016	- Trương Nguyễn Phượng Vy	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	1.000.000.000	Tin chấp
Cộng				84.810.000.000	

11.2. Dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng PVcombank CN Cần Thơ	23.500.000.000	-	-	4.500.000.000	28.000.000.000	-
+ Nguyễn Văn Thành	500.000.000			-	500.000.000	
+ Dương Ngọc Đức	306.000.000			43.200.000	349.200.000	
+ Nguyễn Thị Xi				30.000.000.000	30.000.000.000	
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy				14.722.752.069	14.722.752.069	
+ Huỳnh Minh Quân	42.000.000.000		42.000.000.000	-	-	
+ Nguyễn Thái Nguyên	27.500.000.000		27.500.000.000	-	-	

+ Nguyễn Ngọc Trâm	23.000.000.000		23.000.000.000		-
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	16.679.657.733		32.144.657.733	77.399.411.303	61.934.411.303
+ Huỳnh Thị Sinh	59.800.000		139.800.000	80.000.000	
+ Trần Thanh Lan	500.000.000		500.000.000		
+ Nguyễn Văn Triết	751.400.000		780.000.000	28.600.000	
+ Hồ Hoàng Châm	3.000.000.000		3.000.000.000		
+ Mai Thị Hồng Nga	620.100.000		636.000.000	15.900.000	
+ Trương Văn Phước	807.300.000	-	828.000.000	20.700.000	-
+ Lâm Thành	307.400.000		318.000.000	10.600.000	
+ Phạm Hồ Tuyên	748.960.000		780.000.000	31.040.000	
+ Dương Thế Nghiêm	450.000.000		450.000.000		
+ Lê Quốc Toàn	197.700.000		200.000.000	2.300.000	
Cộng	140.928.317.733	-	132.276.457.733	126.854.503.372	135.506.363.372

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
20/2009/HĐTDTH-TCĐK-CNCT và Phụ lục HĐTD số: 09PL/20/2009HĐTDTH-PVB- CNCT	Ngân hàng PV combank CN Cần Thơ	48 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	23.500.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV ngày 12/08/2011 và PLHD ngày 01/01/2015	Nguyễn Văn Thành	36 tháng	13.2%/năm	500.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 26/09/2014	Dương Ngọc Đức	101,5 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	306.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 02/02/2015	Huỳnh Minh Quân	24 tháng	10%/năm	42.000.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 02/02/2015	Nguyễn Thái Nguyễn	24 tháng	10%/năm	27.500.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 02/02/2015	Nguyễn Ngọc Trâm	24 tháng	10%/năm	23.000.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 02/02/2015	Trương Nguyễn Phượng Vy	24 tháng	10%/năm	16.679.657.733	Tín chấp
HĐVV ngày 13/02/2015	Huỳnh Thị Sinh	23 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	59.800.000	Tín chấp
HĐVV ngày 12/08/2015	Trần Thanh Lan	24 tháng	12%/năm	500.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 24/08/2015	Nguyễn Văn Triết	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	751.400.000	Tín chấp
HĐVV ngày 27/08/2015	Hồ Hoàng Châm	24 tháng	12%/năm	3.000.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015	Mai Thị Hồng Nga	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	620.100.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015	Trương Văn Phước	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	807.300.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/08/2015	Lâm Thành	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	307.400.000	Tín chấp

HĐVV ngày 28/08/2015	<i>Phạm Hồ Tuyên</i>	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	748.960.000	Tín chấp
HĐVV ngày 30/11/2015	Dương Thế Nghiêm	60 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	450.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 11/11/2015	<i>Lê Quốc Toàn</i>	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	197.700.000	Tín chấp
Cộng				140.928.317.733	

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
12.1. Ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Nhân Lực	-	-	1.264.445.454	-
+ DNTN Hùng	523.377.894	-	871.774.788	-
+ Công ty TNHH Tài Lực	1.406.220.377	-	-	-
+ Nhà máy gạch ngói Sóc Trăng	2.007.039.000	-	1.157.436.000	-
+ DNTN Liên Hiệp Thành	217.175.072	-	239.307.972	-
+ Các đối tượng khác	61.842.250	-	3.222.592.278	-
Cộng	4.215.654.593	-	6.755.556.492	-
12.2. Dài hạn				
+ Công ty TNHH Nhân Lực	761.027.451	-	-	-
Cộng	761.027.451	-	-	-

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.533.489.762	2.841.181.012	1.157.710.914	3.216.959.860
+ Thực nộp bằng tiền	1.533.489.762	2.071.730.388	388.260.290	3.216.959.860
+ Được khấu trừ		769.450.624	769.450.624	
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.044.085.873	591.744.791	32.315.089	7.603.515.575
Thuế thu nhập cá nhân	847.081.250	-	-	847.081.250
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	9.424.656.885	3.435.925.803	1.193.026.003	11.667.556.685

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dài hạn		
- Lãi vay	8.248.123.358	10.959.377.348
- Các khoản khác	-	-
Cộng	<u>8.248.123.358</u>	<u>10.959.377.348</u>

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- KPCĐ	2.272.000	-
- BHXH	315.483.451	201.035.037
- BHYT	5.253.660	11.432.700
- BHTN	2.334.960	5.081.200
- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	-	-
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	907.827.850	3.051.691.850
+ Công ty TNHH MTV Vy Khang	-	500.000.000
+ Dương Thế Nghiêm	-	-
+ Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	-	248.000.000
+ Trần Thị Ngọc Huệ	309.136.000	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào	136.500.000	1.591.500.000
+ Bùi Thị Kim Ngân	-	250.000.000
+ Trần Vũ Bảo	-	-
+ Các đối tượng khác	462.191.850	462.191.850
Cộng	<u>1.233.171.921</u>	<u>3.269.240.787</u>

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	240.000.000	-
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	<u>240.000.000</u>	<u>-</u>

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	250.000.000.000	-	-	6.129.633.927	2.958.634.298	16.364.687.182	275.452.955.407
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	2.192.979.433	2.192.979.433
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-

- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ						438.595.884	438.595.884
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	219.297.942	219.297.942
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	219.297.942	-	219.297.942	438.595.884
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	250.000.000.000	-	-	6.348.931.869	2.958.634.298	18.119.070.731	277.426.636.898
Điều chỉnh lại số dư đầu kỳ theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014	-	-	-	2.958.634.298	(2.958.634.298)	-	-
Số dư đầu năm nay	250.000.000.000	-	-	9.307.566.167	-	18.119.070.731	277.426.636.898
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	2.075.400.551	2.075.400.551
- Tăng vốn trong năm nay	12.498.850.000	-	-	-	-	-	12.498.850.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ						415.080.110	415.080.110
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	207.540.055	207.540.055
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	207.540.055	-	207.540.055	415.080.110
+ <i>Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp</i>	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	12.498.850.000	12.498.850.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	262.498.850.000	-	-	9.515.106.222	-	7.280.541.172	279.294.497.394

17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Đông	33.600.000.000	32.000.000.000
- Vốn góp của Ông Nguyễn Hoàng Phương	-	14.093.750.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	228.898.850.000	203.906.250.000
Cộng	262.498.850.000	250.000.000.000

17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	250.000.000.000	250.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	12.498.850.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	262.498.850.000	250.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	12.498.850.000	-

17.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.249.885	25.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.249.885	25.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	26.249.885	25.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.249.885	25.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	26.249.885	25.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	9.515.106.222	9.307.566.167
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa	1.950.248.809	3.748.643.474
- Doanh thu bán nhà, đất	41.719.318.013	19.719.318.621
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	998.591.811	987.229.985
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	12.690.691.650
Cộng	44.668.158.633	37.145.883.730

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	1.417.411.591	223.162.030
Cộng	1.417.411.591	223.162.030

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hàng hóa đã bán	1.851.980.481	3.597.835.376
- Giá vốn nhà, đất đã cung cấp	34.269.540.485	14.951.165.543
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	876.839.258	1.222.769.388

- Giá vốn hợp đồng xây dựng

Cộng

-	10.236.790.021
36.998.360.224	30.008.560.328

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

- Lãi bán các khoản đầu tư

- Cổ tức, lợi nhuận được chia

- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

- Lãi bán hàng trả chậm

Cộng

Năm nay	Năm trước
923.895	1.611.818
-	-
-	-
-	-
-	-
450.941.683	2.202.250.778
451.865.578	2.203.862.596

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay

Cộng

Năm nay	Năm trước
451.865.578	2.203.862.596
451.865.578	2.203.862.596

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ

- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
14.684.087	-
-	-
14.684.087	-

7. CHI PHÍ KHÁC

- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ

- Lỗ do đánh giá lại tài sản

- Các khoản bị phạt

- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	12.984.639
-	-
17.603.704	83.810.072
5.000.000	20.250.000
22.603.704	117.044.711

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

8.1. Chi phí bán hàng

- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa

- Các khoản chi phí bán hàng khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	58.864.545
89.497.538	124.123.849
89.497.538	182.988.394

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ

- Chi phí nhân công

- Chi phí khấu hao

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

53.942.047	63.148.259
2.258.711.494	2.677.613.621
474.282.887	552.099.263
332.682.406	250.148.758

- Thuế, phí, lệ phí	125.497.600	101.040.908
- Các khoản chi phí QLDN khác	242.707.887	253.031.902
Cộng	3.487.824.321	3.897.082.711

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.523.322.468	15.925.353.850
- Chi phí nhân công	6.443.110.092	2.119.355.519
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.166.677.553	391.086.681
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.875.581.567	352.309.253
- Chi phí bằng tiền khác	1.625.911.384	352.656.918
Cộng	24.634.603.064	19.140.762.221

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	591.744.791	524.066.123
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	591.744.791	524.066.123

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.667.145.342	2.717.045.556
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	22.603.704	104.060.072
+ Các khoản điều chỉnh tăng	22.603.704	104.060.072
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	22.603.704	104.060.072
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	2.689.749.046	2.821.105.628
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	591.744.791	524.066.123
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	591.744.791	443.585.193
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	80.480.930

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	2.075.400.551	2.192.979.433
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	207.540.055	219.297.942
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25.037.668	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	75	79

(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.

12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	2.075.400.551	2.192.979.433
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	207.540.055	219.297.942
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25.037.668	25.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	75	79

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	141.059.079.733

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(170.804.716.878)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không phát sinh

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Bên có liên quan và tình hình công nợ tại ngày kết thúc năm tài chính:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
- Các khoản phải thu			
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT		
+ Bán lô đất BTSL SL02-06		11.088.000	11.088.000
+ Bán căn nhà liên kế LK33-25		102.900.000	186.900.000
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-01		66.937.000	133.874.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT		
+ Bán căn nhà BTSL SL01-17		97.500.000	97.500.000
+ Bán lô đất KTM18-02		66.937.000	133.874.000
+ Bán lô đất BTĐL-02		65.000.000	65.000.000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT		
+ Bán căn nhà BTSL SL01-18		97.800.000	97.800.000
+ Bán lô đất KTM18-07		66.963.000	133.926.000

+ Bán lô đất BTĐL-03		65.000.000	65.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-04		65.000.000	130.000.000
+ Bán lô đất BTĐL-04,05		130.000.000	130.000.000
- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-06		65.000.000	130.000.000
- Ông Trần Văn Bửu	Thành viên BKS		
+ Căn nhà LK24-27		365.714.250	-
Cộng phải thu		1.265.839.250	1.314.962.000
- Các khoản phải trả			
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Vay dài hạn		500.000.000	500.000.000
Ông Trương Văn Phước	Thành viên HĐQT		
+ Vay dài hạn		807.300.000	-
Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT		
+ Vay dài hạn		450.000.000	-
Ông Dương Ngọc Đức	Trưởng ban kiểm soát		
+ Vay dài hạn		306.000.000	349.200.000
Cộng phải trả		2.063.300.000	849.200.000

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thù lao, thưởng của HĐQT	-	430.800.000
Lương, thưởng của Ban GD	447.929.854	439.801.726

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Năm 2015	Hàng hóa	Nhà, đất	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.950.248.809	41.719.318.013	998.591.811	44.668.158.633
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	1.417.411.591	-	1.417.411.591
Giá vốn hàng bán	1.851.980.481	34.269.540.485	876.839.258	36.998.360.224
Lợi nhuận gộp	98.268.328	6.032.365.937	121.752.553	6.252.386.818

5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

Độ nhạy về ngoại tệ

Trong năm 2015 Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất 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 lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản 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.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	84.810.000.000	140.928.317.733	-	225.738.317.733
Phải trả người bán	4.215.654.593	761.027.451	-	4.976.682.044
Chi phí phải trả	-	8.248.123.358	-	8.248.123.358
Các khoản phải trả khác	1.233.171.921	-	-	1.233.171.921
Số đầu năm				
Vay và nợ	81.230.013.506	135.506.363.372	-	216.736.376.878
Phải trả người bán	6.755.556.492	-	-	6.755.556.492
Chi phí phải trả	-	10.959.377.348	-	10.959.377.348
Các khoản phải trả khác	3.269.240.787	-	-	3.269.240.787

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.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	505.868.414	389.211.506	505.868.414	389.211.506
Phải thu khách hàng	54.917.187.103	37.109.945.161	54.917.187.103	37.109.945.161
Trả trước cho người bán	23.525.102.191	29.769.287.098	23.525.102.191	29.769.287.098
Các khoản phải thu khác	109.715.900	2.003.969.400	109.715.900	2.003.969.400
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	4.976.682.044	6.755.556.492	4.976.682.044	6.755.556.492
Người mua trả tiền trước	23.110.195.424	21.900.500.000	23.110.195.424	21.900.500.000
Vay và nợ	225.738.317.733	216.736.376.878	225.738.317.733	216.736.376.878
Phải trả người lao động	574.517.360	296.400.000	574.517.360	296.400.000
Chi phí phải trả	8.248.123.358	10.959.377.348	8.248.123.358	10.959.377.348
Các khoản phải trả khác	1.233.171.921	3.269.240.787	1.233.171.921	3.269.240.787

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại cuối niên độ kế toán cuối kỳ do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

7. Điều chỉnh trong BCTC năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay: không có

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán. Số liệu này được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính để so sánh.

Thực hiện theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính, Công ty thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu đầu năm của Bảng cân đối kế toán cho năm tài chính 2015 kết thúc vào ngày 31/12/2015 và số liệu của Báo cáo Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2014 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Mã số TT 200/ QĐ 15	Theo Thông tư 200/2014/TT- BTC	Theo Quyết định 15/2006/QĐ- BTC	Chênh lệch
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
TÀI SẢN					
1	Phải thu ngắn hạn khác	136 / 138	2.003.969.400	1.887.000.000	116.969.400
	Tài sản ngắn hạn khác	155 / 158	-	116.969.400	(116.969.400)
2	Hàng tồn kho	141 / 141	145.486.684.804	420.658.196.588	(275.171.511.784)
	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241/ 218	275.171.511.784		275.171.511.784
NGUỒN VỐN					
3	Chi phí phải trả ngắn hạn	315 / 316	-	10.959.377.348	(10.959.377.348)
	Chi phí phải trả dài hạn	333 / không có	10.959.377.348	-	10.959.377.348
4	Quỹ đầu tư phát triển	418 / 417	9.307.566.167	6.348.931.869	2.958.634.298
	Quỹ dự phòng tài chính	không có / 418	-	2.958.634.298	(2.958.634.298)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1	Thu nhập khác (*)	31/ 31	-	209.090.909	(209.090.909)
2	Chi phí khác (*)	32 / 32	117.044.711	326.135.620	(209.090.909)
3	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	71 / 70	79	88	(9)

(*) Chỉ trình bày phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐSĐT cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ, BĐSĐT và chi phí thanh lý.

TP.Sóc Trăng, ngày 03 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu
(*đã ký*)
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng
(*đã ký*)
Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc
(*đã ký*)
Nguyễn Triệu Đông

Sóc Trăng, ngày 15 tháng 4 năm 2016



GIÁM ĐỐC

NGUYỄN TRIỆU ĐÔNG