

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

Địa chỉ : Số 02 lô KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng
Điện thoại: 079.3627999 - Fax: 079.3627888 - Mail: pvel@dothi5a.com - Web: www.pvel.com.vn

Mã số thuế : 2200280598



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3**

NĂM 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
PHẦN TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		447.018.593.202	436.840.834.421
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	870.310.090	1.155.090.699
1. Tiền	111		870.310.090	1.155.090.699
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		66.138.161.527	66.569.909.815
1. Phải thu của khách hàng	131		39.223.391.310	42.104.408.508
2. Trả trước cho người bán	132		26.914.770.217	24.465.501.307
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	138			
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139			
IV. Hàng tồn kho	140		380.010.121.585	368.532.461.121
1. Hàng tồn kho	141	V.02	380.010.121.585	368.532.461.121
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	583.372.786
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			583.372.786
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		80.247.758.695	87.872.657.623
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		37.711.399.007	43.360.258.978
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		37.711.399.007	43.360.258.978
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		13.799.045.523	14.871.298.864
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.03	13.781.260.131	14.845.106.419
- Nguyên giá	222		16.545.023.621	17.176.787.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.763.763.490)	(2.331.681.081)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.04	17.785.392	26.192.445
- Nguyên giá	228		56.047.000	56.047.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(38.261.608)	(29.854.555)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
III. Bất động sản đầu tư	240	V.05	28.737.314.165	29.641.099.781
- Nguyên giá	241		30.126.187.127	30.126.187.127
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.388.872.962)	(485.087.346)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258			
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)			527.266.351.897	524.713.492.044

PHẦN NGUỒN VỐN

A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		252.173.792.890	251.171.824.637
I. Nợ ngắn hạn	310		134.490.934.983	154.991.092.157
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.06	85.530.000.000	89.150.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		4.007.482.758	8.253.269.552
3. Người mua trả tiền trước	313		28.229.008.345	42.242.357.251
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.07	8.610.325.949	7.992.802.881
5. Phải trả người lao động	315		400.362.775	1.777.806.212
6. Chi phí phải trả	316	V.08	2.506.869.392	829.483.964
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.09	1.024.715.880	735.523.701
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	V.11.3	4.182.169.884	4.009.848.596
II. Nợ dài hạn	330		117.682.857.907	96.180.732.480
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.10	111.593.214.537	96.180.732.480
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		6.089.643.370	
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 420)	400		275.092.559.007	273.541.667.407
I. Vốn chủ sở hữu	410		275.092.559.007	273.541.667.407
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.11	250.000.000.000	250.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		6.089.589.883	5.917.268.595

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2013	01/01/2013
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.958.634.298	2.958.634.298
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		16.044.334.826	14.665.764.514
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN			527.266.351.897	524.713.492.044

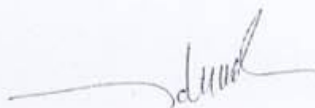
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		V.24		
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công				
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi				
4. Nợ khó đòi đã xử lý				
5. Ngoại tệ các loại				
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án				

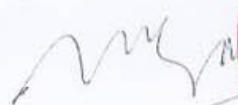
Tp. Sóc Trăng, ngày 19 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu




Trương Thụy Kiên Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Lê Phước Sang

Giám đốc

Nguyễn Triệu Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		: Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			NĂM 2013	NĂM 2012	NĂM 2013	NĂM 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.376.272.020	18.417.808.791	37.118.127.650	45.899.762.518
2. Các khoản giảm trừ	03		399.649.319		809.844.262	1.641.960.768
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		5.976.622.701	18.417.808.791	36.308.283.388	44.257.801.750
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	4.911.133.348	14.140.054.063	31.146.303.954	32.215.754.432
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.065.489.353	4.277.754.728	5.161.979.434	12.042.047.318
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.2	41.696.760	114.212.489	248.368.082	504.480.389
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	41.696.760	114.212.489	248.368.082	504.480.389
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>41.696.760</i>	<i>114.212.489</i>	<i>248.368.082</i>	<i>504.480.389</i>
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	22.895.713	55.116.618	215.792.607	260.618.015
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	838.205.183	854.341.567	2.803.114.142	3.724.186.563
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		204.388.457	3.368.296.543	2.143.072.685	8.057.242.740
11. Thu nhập khác	31	VI.3		-	345.454.545	-
12. Chi phí khác	32	VI.8		12.000.000	409.930.466	57.500.000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(12.000.000)	(64.475.921)	(57.500.000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		204.388.457	3.356.296.543	2.078.596.764	7.999.742.740
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	37.328.760	454.254.840	355.383.876	1.060.430.187
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		167.059.697	2.902.041.703	1.723.212.888	6.939.312.553
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.1	7	116	69	278

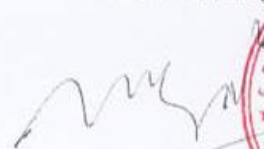
TP. Sóc Trăng, ngày 19 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Lê Phước Sang

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

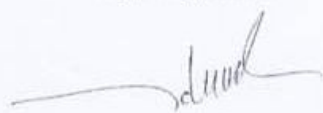
(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này NĂM 2013	NĂM 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		42.659.786.673	79.238.777.390
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(22.047.283.334)	(34.960.868.103)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.868.302.305)	(5.641.873.493)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(15.584.972.451)	(22.104.210.518)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(606.175.347)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25.422.435.671	69.775.442.053
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(18.115.070.107)	(55.603.148.805)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		6.860.418.800	30.704.118.524
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(14.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(60.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		60.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.410.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		248.368.082	500.517.801
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		248.368.082	(923.482.199)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		36.432.594.654	131.045.642.431
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(43.826.162.145)	(160.422.111.221)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(7.393.567.491)	(29.376.468.790)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50		(284.780.609)	404.167.535
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.155.090.699	3.251.217.980
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		870.310.090	3.655.385.515

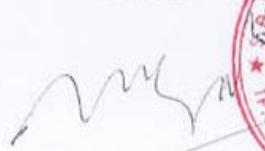
Tp. Sóc Trăng, ngày 19 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Lê Phước Sang

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu số 2200280598 ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 8 ngày 26 tháng 07 năm 2013 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Sóc Trăng cấp.

- Vốn điều lệ: Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 là: 250.000.000.000 đồng

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

3. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

1. Niên độ kế toán:

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

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

1.1. Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

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

- Hợp đồng thuê tài chính: không có.

- Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

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

- Nguyên tắc và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư như các tài sản khác.

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn: Không có phát sinh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

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

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

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

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

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

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

+ Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn.

+ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

+ Những khoản chi phí trả trước có liên quan tới nhiều niên độ hoặc chu kỳ sản xuất.

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

- Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

+ Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.

+ Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được phân loại là nợ dài hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

- Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

- Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục có gốc ngoại tệ của hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng; doanh thu cung cấp dịch vụ; doanh thu hoạt động tài chính: việc ghi nhận được thực hiện tuân thủ phù hợp với chuẩn mực số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".

- Doanh thu hợp đồng xây dựng: Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng

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

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

+ Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

+ Chi phí cho vay và đi vay vốn;

+ Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

15. Công cụ tài chính

15.1. Tài sản tài chính

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
1.1 Tiền mặt	834.445.456	1.119.520.349
1.2 Tiền gửi ngân hàng	35.864.634	35.570.350
- Tiền gửi VND	35.864.634	35.570.350
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	4.613.557	3.813.933
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Ba Xuyên	11.693.500	11.542.000
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - PGD Khánh Hu.	3.525.411	3.479.911
+ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	4.814.341	4.980.589
+ Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - CN Sóc Trăng	1.881.169	2.141.045
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	6.812.462	2.650.449
+ Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Sóc Trăng	524.194	4.962.423
- Tiền gửi ngoại tệ (USD)		
1.3 Tiền đang chuyển		
1.4 Các khoản tương đương tiền		
Tổng cộng	870.310.090	1.155.090.699

Ghi chú:

- Tiền mặt tồn quỹ trên bảng cân đối kế toán ngày 30/09/2013 khớp với biên bản kiểm kê thực tế
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày 30/09/2013 trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận số dư của Ngân hàng

2. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	1.353.431.256	366.789.589
- Công cụ, dụng cụ		
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	346.878.336.488	332.492.738.483
+ Dự án khu 5A	311.850.689.351	292.360.477.698
+ Dự án khu Minh Châu	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Dự án khu TM TP. Sóc Trăng	5.027.647.137	10.132.260.785
+ Khác		
- Thành phẩm	19.050.969.387	19.454.808.595
- Hàng hoá		
- Hàng hóa bất động sản	12.727.384.454	16.218.124.454
Tổng cộng	380.010.121.585	368.532.461.121

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2013

3. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND						
I. Nguyên giá TSCĐ						
1. Số dư đầu năm	14.922.052.288	233.181.818	1.890.509.170	131.044.224	-	17.176.787.500
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
- Tặng do góp vốn	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	593.100.607	38.663.272	-	631.763.879
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	593.100.607	38.663.272	-	631.763.879
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	14.922.052.288	233.181.818	1.297.408.563	92.380.952	-	16.545.023.621
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	1.326.768.855	112.197.004	777.780.690	114.934.532	-	2.331.681.081
2. Khấu hao trong kỳ	536.810.201	21.860.802	161.624.619	3.207.920	-	723.503.542
- Khấu hao tăng trong kỳ	536.810.201	21.860.802	161.624.619	3.207.920	-	723.503.542
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	265.659.633	25.761.500	-	291.421.133
- Thanh lý nhượng bán	-	-	265.659.633	25.761.500	-	291.421.133
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	1.863.579.056	134.057.806	673.745.676	92.380.952	-	2.763.763.490
III. Giá trị còn lại của TSCĐ						
1. Tại ngày đầu năm	13.595.283.433	120.984.814	1.112.728.480	16.109.692	-	14.845.106.419
2. Tại ngày cuối kỳ	13.058.473.232	99.124.012	623.662.887	-	-	13.781.260.131

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2013

4. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình					
1. Số dư đầu kỳ			56.047.000		56.047.000
2. Số tăng trong kỳ					
- Mua trong kỳ					-
- Tạo ra từ nội bộ DN					-
- Tặng khác					
3. Số giảm trong kỳ					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
4. Số dư cuối kỳ			56.047.000		56.047.000
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1. Số dư đầu kỳ			29.854.555		29.854.555
2. Khấu hao trong kỳ			8.407.053		8.407.053
3. Giảm trong kỳ					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
4. Số dư cuối kỳ			38.261.608		38.261.608
III. Giá trị còn lại của TSCĐ VH					
1. Tại ngày đầu kỳ			26.192.445		26.192.445
2. Tại ngày cuối kỳ			17.785.392		17.785.392

5. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

<u>Khoản mục</u>	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
I. Nguyên giá BĐS đầu tư	30.126.187.127	-	-	30.126.187.127
1. Quyền sử dụng đất				
2. Nhà				
3. Nhà và quyền sử dụng đất	30.126.187.127			30.126.187.127
II. Giá trị hao mòn lũy kế	485.087.346	903.785.616	-	1.388.872.962
1. Quyền sử dụng đất				
2. Nhà				
3. Nhà và quyền sử dụng đất	485.087.346	903.785.616		1.388.872.962
III. Giá trị còn lại BĐS đầu tư	29.641.099.781	(903.785.616)	-	28.737.314.165
1. Quyền sử dụng đất				
2. Nhà				
3. Nhà và quyền sử dụng đất	29.641.099.781	(903.785.616)		28.737.314.165

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: VND

6. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
- Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	24.930.000.000	25.000.000.000
- Ngân hàng Phát triển nhà DBSCL - CN Sóc Trăng	9.500.000.000	9.500.000.000
- Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Sóc Trăng		3.000.000.000
- Nguyễn Kim Hồng Đào	1.100.000.000	1.650.000.000
Tổng cộng	85.530.000.000	89.150.000.000

Ghi chú:

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

Số HD	Ngày hợp đồng (Phụ lục HD)	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2013 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
1045/HĐTD	18/04/2013	12 tháng	50 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	50.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					50.000.000.000	

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

Số HD	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2013 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
253/NHNT.ST	29/08/2012	12 tháng	25 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	24.930.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					24.930.000.000	

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

Số HD	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2013 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
0044.10/HĐTD	14/04/2010	12 tháng	9,5 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	9.500.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng					9.500.000.000	

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
- Thuế GTGT	1.398.043.550	562.129.011
- Thuế TNDN	6.419.201.149	6.669.992.620
- Thuế TNCN	793.081.250	760.681.250
Tổng cộng	8.610.325.949	7.992.802.881

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

8. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
- Chi phí lãi vay	2.506.869.392	829.483.964
Tổng cộng	2.506.869.392	829.483.964

9. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
- Kinh phí Công đoàn	2.576.600	-
- Bảo hiểm xã hội	133.906.400	355.404.321
- Bảo hiểm y tế	24.081.750	53.602.200
- Bảo hiểm thất nghiệp	10703000	23.823.200
- Các khoản phải nộp khác	853.448.130	302.693.980
Tổng cộng	1.024.715.880	735.523.701

10. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
VAY DÀI HẠN	111.593.214.537	96.180.732.480
- Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí VN - CN Cần Thơ	33.000.000.000	35.000.000.000
- Nguyễn Văn Thành	500.000.000	500.000.000
- Nguyễn Thị Xi	30.000.000.000	30.000.000.000
- Nguyễn Thị Thanh Thùy	17.150.000.000	22.950.000.000
- Nguyễn Anh Tuấn	487.500.000	1.170.000.000
- Dương Thế Nghiêm	650.000.000	1.560.000.000
- Nguyễn Sông Gianh	650.000.000	1.560.000.000
- Nguyễn Kim Hồng Đào	405.000.000	1.005.000.000
- Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm		965.732.480
- Nguyễn Văn Triết		900.000.000
- Nguyễn Tuấn Anh		570.000.000
- Trương Nguyễn Phương Vy	28.750.714.537	
Tổng cộng	111.593.214.537	96.180.732.480

Ghi chú:

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	30/09/2013 VND	Hình thức đảm bảo khoản vay
20/2009/HĐTD TH-TCĐK- CNCT	30/10/2009	48 tháng	100 tỷ VND	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	33.000.000.000	Thế chấp QSD đất và tài sản hình thành từ vốn vay thuộc tiểu dự án 5
Cộng					33.000.000.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

11. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chi tiêu	Vốn góp	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân bổ
A	1	2	3	5	6	7	8
- Số dư đầu năm	250.000.000.000	-	-	-	5.917.268.595	2.958.634.298	14.665.764.514
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	172.321.288	-	1.723.212.888
- Tăng vốn							
- Lợi nhuận tăng					172.321.288		1.723.212.888
- Trích lập quỹ							
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	344.642.576
- Chia cổ tức							
- Trích lập quỹ							
Số dư cuối kỳ	250.000.000.000	-	-	-	6.089.589.883	2.958.634.298	16.044.334.826

11.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2013		01/01/2013	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Vốn cổ phần ưu đãi	Vốn cổ phần ưu đãi
- Vốn đầu tư của Nhà nước	-	-	-	-
- Vốn góp (cổ đông, thành viên...)	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Trong đó:				
+ Do pháp nhân nắm giữ	109.346.250.000	109.346.250.000	109.346.250.000	109.346.250.000
+ Do thể nhân nắm giữ	140.653.750.000	140.653.750.000	140.653.750.000	140.653.750.000
- Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-
- Cổ phiếu ngân quỹ(*)	-	-	-	-
Tổng cộng	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

11.3. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.089.589.883	5.917.268.595
- Quỹ dự phòng tài chính	2.958.634.298	2.958.634.298
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.182.169.884	4.009.848.596

Mục đích của trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**11.3.1. Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:**

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

11.3.2. Quỹ đầu tư phát triển được dùng để

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

11.3.3. Quỹ khen thưởng được dùng để:

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

11.3.4. Quỹ phúc lợi được dùng để:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: VND

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

CHỈ TIÊU	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	NĂM 2013	NĂM 2012
1. DOANH THU		
1.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bán hàng hóa	5.156.524.502	8.808.227.323
+ Doanh thu bán nhà, đất	11.678.574.356	27.706.565.425
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	732.199.998	1.053.438.201
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.550.828.794	8.331.531.569
Tổng cộng	37.118.127.650	45.899.762.518
1.2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Hàng bán bị trả lại	809.844.262	1.641.960.768
Tổng cộng	809.844.262	1.641.960.768
1.3. Doanh thu thuần		
+ Doanh thu thuần bán hàng hóa	5.156.524.502	8.808.227.323
+ Doanh thu thuần bán nhà đất	10.868.730.094	26.064.604.657
+ Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	732.199.998	1.053.438.201
+ Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	19.550.828.794	8.331.531.569
Tổng cộng	36.308.283.388	44.257.801.750
2. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.461.287	7.769.726
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (mua hàng trả góp)	245.906.795	496.710.663
Tổng cộng	248.368.082	504.480.389
3. THU NHẬP KHÁC		
- Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản TSCĐ	345.454.545	-
Tổng cộng	345.454.545	-
4. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
- Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	4.977.299.072	7.069.896.300
- Giá vốn nhà, đất đã cung cấp	7.741.683.796	17.708.467.166
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	903.785.616	612.376.547
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	17.523.535.470	6.825.014.419
Tổng cộng	31.146.303.954	32.215.754.432
5. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
- Chi phí lãi vay	248.368.082	504.480.389
Tổng cộng	248.368.082	504.480.389

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG

- Chi phí bảo hành	-	-
- Chi phí bằng tiền khác	215.792.607	260.618.015
Tổng cộng	215.792.607	260.618.015

7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí nhân viên quản lý	2.027.769.392	2.155.491.139
- Chi phí vật liệu quản lý	-	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	52.558.543	185.265.771
- Chi phí khấu hao TSCĐ	447.754.418	493.804.314
- Thuế, phí, lệ phí	62.491.464	126.637.797
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.160.027	363.573.288
- Chi phí bằng tiền khác	46.380.298	399.414.254
Tổng cộng	2.803.114.142	3.724.186.563

8. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	327.440.974	-
- Chi phí khác	82.489.492	57.500.000
Tổng cộng	409.930.466	57.500.000

9. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	355.383.876	1.060.430.187
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Tổng cộng	355.383.876	1.060.430.187

Ghi chú:

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.078.596.764	7.999.742.740
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN (*)	58.766.829	57.500.000
+ Các khoản điều chỉnh tăng	58.766.829	57.500.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế TNDN (10%)	1.193.046.814	6.359.203.326
- Tổng thu nhập chịu thuế (25%)	944.316.779	1.698.039.414
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	355.383.876	1.060.430.187
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.723.212.888	6.939.312.553

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

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1.723.212.888	6.939.312.553
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.723.212.888	6.939.312.553

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	69	278

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.197.578.919	67.147.905.325
- Chi phí nhân công	782.087.118	2.991.428.387
- Chi phí khấu hao TSCĐ	284.156.177	329.122.596
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	532.425.226	290.788.916
- Chi phí khác bằng tiền	696.787.924	345.279.141
Tổng cộng	19.493.035.364	71.104.524.365

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: VND

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

- Không phát sinh

2. Thông tin về hoạt động liên tục:

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

3. Thông tin về các bên liên quan

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2013 VND
3.1. Các khoản phải thu		
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	
+ Bán lô đất BTSL SL02-06		11.088.000
+ Bán căn nhà liên kế LK33-25		222.800.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT	
+ Bán căn nhà BTSL SL01-17		195.000.000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT	
+ Bán căn nhà BTSL SL01-18		382.800.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thùy	Em ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Bán căn nhà KTM06-44		116.302.930
- Bà Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên Ban kiểm soát	
+ Bán căn LK33-19		150.900.000
- Ông Trần Văn Bửu	Thành viên Ban kiểm soát	
+ Căn nhà LK36-23		29.000.000
Cộng phải thu		1.107.890.930
3.2. Các khoản phải trả		
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	
+ Vay dài hạn		650.000.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		405.000.000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		487.500.000
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		30.000.000.000
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		500.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thùy	Em ruột Chủ tịch HĐQT	
+ Vay dài hạn		17.150.000.000
Cộng phải trả		49.192.500.000

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

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

Năm 2013	Hàng hóa	Bất động sản	Dịch vụ	Xây dựng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.156.524.502	11.678.574.356	732.199.998	19.550.828.794
Các khoản giảm trừ doanh thu		809.844.262		
Giá vốn hàng bán	4.977.299.072	7.741.683.796	903.785.616	17.523.535.470
Lợi nhuận gộp	179.225.430	3.127.046.298	(171.585.618)	2.027.293.324

5. Tài sản và nợ phải trả tài chính:

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

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

a. Rủi ro tín dụng

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

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

b. Phải thu khách hàng

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

c. Tiền gửi ngân hàng

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

d. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 đến 5 năm	Quá hạn thanh toán	Cộng
Tại ngày 31/03/2013				
Phải trả cho người bán	4.007.482.758			4.007.482.758
Người mua trả tiền trước	28.229.008.345			28.229.008.345
Vay và nợ	197.123.214.537			197.123.214.537
Phải trả người lao động	400.362.775			400.362.775
Chi phí phải trả	2.506.869.392			2.506.869.392
Các khoản phải trả phải nộp khác	1.024.715.880			1.024.715.880
Cộng	233.291.653.687	-	-	233.291.653.687

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

f. Rủi ro thị trường

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

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

g. Rủi ro về cổ phiếu

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

g. Rủi ro về bất động sản

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

h. Rủi ro ngoại tệ

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

i. Rủi ro về lãi suất

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

j. Độ nhạy của ngoại tệ

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

k. Rủi ro về giá khác

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

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS kiểm toán.

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Lê Phước Sang

Tp. Sóc Trăng, ngày 19 tháng 10 năm 2013



Giám đốc

Nguyễn Triệu Đông