

Số: 38 /CBTT.PVCL.19

Sóc Trăng, ngày 09 tháng 4 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

- Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long**
- Mã chứng khoán: CCL
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, P4, TP.Sóc Trăng
- Điện thoại: (0299) 3627 999
- Fax: (0299) 3627 888
- Người thực hiện công bố thông tin: Dương Thế Nghiêm
Chức vụ: Phó Giám đốc

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24 giờ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố : Báo cáo thường niên 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/4/2019 tại đường dẫn : <http://pvcl.com.vn>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin**

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên 2019



Dương Thế Nghiêm



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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



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
Tel: (0299) 3627999 Fax: (0299) 3627888 Email: pvcl@dothi5a.com Website: pvcl.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Năm báo cáo: 2018



Sóc Trăng, tháng 4 năm 2019

MỤC LỤC

Phần I THÔNG ĐIỆP	3	Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	4
		Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	5
		Các chỉ tiêu tài chính nổi bật trong năm 2018	6
Phần II GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY	7	Tổng quan công ty	8
		Quá trình hình thành và phát triển	9
		Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	11
		Mô hình quản trị	12
		Hội đồng Quản trị	14
		Ban Giám đốc	16
		Ban Kiểm soát	17
		Định hướng phát triển	18
		Thông tin Dự án Khu đô thị 5A	19
Phần III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	27	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018	28
		Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2018	29
		Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	31
		Tình hình tài chính	33
		Kế hoạch kinh doanh năm 2019	35
Phần IV QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP	37	Báo cáo của Hội đồng quản trị	38
		Báo cáo của Ban Kiểm soát	40
		Quản trị rủi ro	43
		Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	45
Phần V BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	47	Các mục tiêu phát triển bền vững	48
		Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	49
Phần VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	53	Ý kiến kiểm toán	54
		Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
		- Bảng cân đối kế toán	55
		- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	58
		- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	59
		- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	60-86



I

THÔNG ĐIỆP

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	4
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	5
Các chỉ tiêu tài chính nổi bật trong năm 2018	6

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể cán bộ công nhân viên,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty PVCL, tôi xin gửi tới Quý vị lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

Theo kết quả công bố của Tổng cục Thống kê, tình hình kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2018 tiếp tục chuyển biến tích cực và rõ nét. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017. Trong mức tăng 7,08% của toàn nền kinh tế, ngành xây dựng duy trì tăng trưởng khá với tốc độ 8,85% so với năm 2017.

Đối với Công ty PVCL, năm 2018 là năm có nhiều chuyển biến tích cực và bứt phá.

Về kết quả kinh doanh hợp nhất, năm 2018 PVCL đạt trên 334,5 tỷ đồng doanh thu và trên 32,22 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tăng trưởng lần lượt là **234,22%** và **208,24%** so với năm 2017, đã tạo thêm nguồn động lực để tăng tốc trong thời gian sắp tới.

Về lĩnh vực hoạt động, năm 2018 là một năm mở rộng hoạt động của Công ty sang nhiều lĩnh vực buôn bán thủy sản.

Về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, năm 2018 PVCL khởi động hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kang trang xanh sạch đẹp hơn cho Khu đô thị 5A.

Về quản trị doanh nghiệp, năm 2018, PVCL đã có những cải cách bộ máy tổ chức hoạt động hiệu quả hơn. Những chuyển biến rõ nét và hiệu quả trong hoạt động đã giúp PVCL tiếp tục giành được sự tin yêu của khách hàng. Đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản tiếp tục giữ vững vị trí hàng đầu trên thị trường tỉnh Sóc Trăng, trong đó: mảng bất động sản nhà ở PVCL đã đạt kỷ lục bàn giao gần 100 căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong toàn dự án Khu đô thị 5A.

Thưa Quý vị,

Căn cứ tình hình thị trường bất động sản trong năm 2018 và nhận định thị trường trong những năm tới, Công ty PVCL xác định chiến lược phát triển tập trung vào các lĩnh vực chủ yếu: tiếp tục đầu tư vào cơ sở hạ tầng của dự án khu đô thị 5A, thi công các công trình nhà ở phục vụ cho mọi đối tượng. Đây là những lĩnh vực truyền thống của công ty PVCL đã có uy tín, thương hiệu trên thị trường, thiết bị thi công có sẵn, có đội ngũ cán bộ kỹ thuật, thợ vận hành nhiều kinh nghiệm.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới Quý cổ đông đã luôn tin tưởng và ủng hộ chúng tôi trong chặng đường vừa qua. Chúng tôi cũng xin cảm ơn toàn thể các đơn vị thành viên đã luôn đồng hành trên con đường phát triển của doanh nghiệp. Mong rằng Quý cổ đông và toàn thể các đơn vị thành viên của PVCL sẽ tiếp tục đồng hành và gắn bó trên con đường dài phía trước.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

NGUYỄN TRIỆU DỒNG

TẦM NHÌN & SỨ MỆNH

TỰ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN KHU ĐÔ THỊ 5A



SỨ MỆNH

- Cung cấp cho khách hàng sản phẩm, dịch vụ nhà đất, thỏa mãn mục tiêu An cư Lạc nghiệp cho khách hàng.
- Hợp tác và cùng phát triển, cam kết trở thành Bạn đồng hành của cổ đông và đối tác.
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng, sáng tạo, tạo điều kiện cho người lao động có cơ hội phát triển năng lực, ổn định cuộc sống.
- Nâng cao hiệu quả quản trị và chất lượng quản lý để giúp doanh nghiệp gia tăng được giá trị thương hiệu và phát triển bền vững.
- Hòa hòa lợi ích giữa công ty và xã hội.

TẦM NHÌN

Tầm nhìn chiến lược của PVCL là trở thành một trong những công ty Bất động sản hàng đầu tại Sóc Trăng và Đồng bằng sông Cửu Long trên cơ sở tạo điều kiện an cư lạc nghiệp và môi trường sinh sống làm việc thoải mái, chất lượng cho dân cư khu vực thông qua việc xây dựng và phát triển các công trình đô thị đa năng và hiện đại.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Sự chuyên nghiệp trong xây dựng với mô hình quản trị và công nghệ xây dựng hiện đại để tạo nên những công trình chất lượng cao, tiến độ tốt nhất với mức giá hợp lý.

TRIẾT LÝ KINH DOANH

- Uy tín và chất lượng.
- Tạo dựng những công trình quy mô và tiện ích.
- Đem lại giá trị thặng dư cho khách hàng và nhà đầu tư.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT TRONG NĂM 2018



TỔNG DOANH THU
334,57 TỶ ĐỒNG

TĂNG
234,22 %



LỢI NHUẬN SAU THUẾ
32,22 TỶ ĐỒNG

TĂNG
208,24 %



TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN
801,95 TỶ ĐỒNG

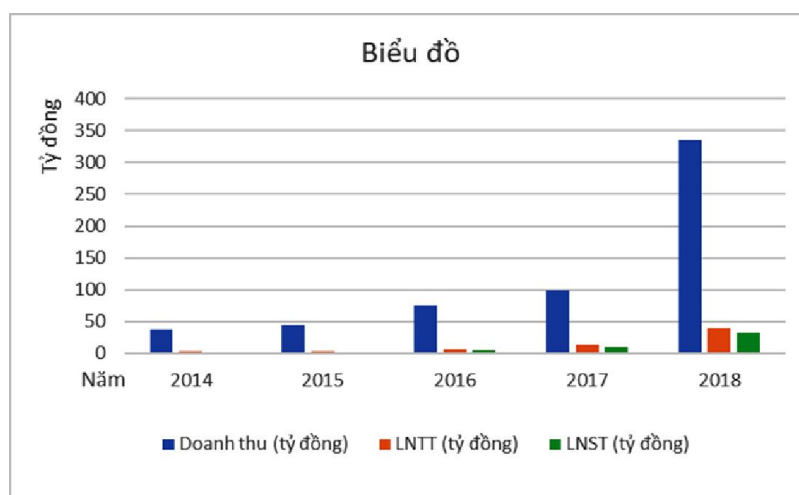
TĂNG
40,94 %

KẾT QUẢ KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT CỦA PVCL

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2017 (%) tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	551,21	559,73	546,76	568,99	801,95	40,94%
Vốn chủ sở hữu	277,43	279,29	375,82	358,23	536,31	49,71%
Tổng doanh thu	37,14	44,66	75,38	100,10	334,57	234,22%
Lợi nhuận trước thuế	2,71	2,66	6,23	13,08	40,12	206,61%
Lợi nhuận sau thuế	2,19	2,07	4,56	10,45	32,22	208,24%

Từ năm 2014 – 2018, Công ty đã ghi nhận sự tăng trưởng trong hoạt động sản xuất kinh doanh với tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận khá ấn tượng.





II

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Tổng quan công ty	8
Quá trình hình thành và phát triển	9
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	11
Mô hình quản trị	12
Hội đồng Quản trị	14
Ban Giám đốc	16
Ban Kiểm soát	17
Định hướng phát triển	18
Thông tin Dự án Khu đô thị 5A	19

PHẦN II. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

1. TỔNG QUAN CÔNG TY

- Tên công ty:

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

- Tên giao dịch quốc tế:

CUU LONG PETRO URBAN DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION

- Tên viết tắt : **PVCL**

- Mã chứng khoán: **CCL**

- Logo :



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2200280598 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Sóc Trăng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 5 năm 2018.

- Vốn điều lệ hiện nay : 474.998.850.000 đồng.

- Địa chỉ: Số 02, lô KTM-06, đường số 6, khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

- Điện thoại : (+84.0299) 3627 999

- Fax : (+84.0299) 3627 888

- Mã số thuế : 2200280598

- Email : pvcl@dothi5a.com

- Website : pvcl.com.vn

KHU ĐÔ THỊ 5A

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 là sự hợp tác giữa 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 để đầu tư thực hiện Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A với quy mô 112,87 ha.

2007

THÀNH LẬP CÔNG TY

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, 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



2008

ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ 5A

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 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại quyết định 297/QĐHC-CTUBND.



2011

LÊN SÀN GIAO DỊCH HOSE

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.



2015

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

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.

2016

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ 5A ĐƯỢC PHÉP BÁN NỀN

Ngày 18/01/2016 UBND tỉnh Sóc Trăng đã ký Quyết định số 145/QĐ-UBND về việc Quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Theo đó Công ty PVCL được phép triển khai bán nền cho dân tự xây dựng tại một số khu vực trong Khu đô thị 5A, mở ra thời kỳ mới tháo gỡ khó khăn cho việc kinh doanh dự án khu dân cư.

2016

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Đến ngày 22/6/2016 Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi công nợ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là 92.500.000.000 đồng, tăng vốn điều lệ lên là 354.998.850.000 đồng.

2018

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Ngày 28/10/2017 Công ty tiến hành Đại hội cổ đông bất thường thông qua nội dung chính là phát hành cổ phiếu riêng lẻ 120 tỷ đồng cho nhà đầu tư chiến lược.

Năm 2018 đến nay: Vốn điều lệ của công ty là 474.998.850.000 đồng.

3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



BẤT ĐỘNG SẢN

- Đầu tư các dự án khu dân cư;
- Tư vấn, kinh doanh bất động sản;



THIẾT KẾ

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Tư vấn đầu tư, thiết kế, quản lý dự án.



XÂY DỰNG

- Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng khu đô thị và công nghiệp;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.



VẬT LIỆU XÂY DỰNG

- Sản xuất, mua bán vật liệu;
- Mua bán các thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.



BUÔN BÁN THỦY SẢN HẢI SẢN

- Các loại thủy sản nuôi trồng và đánh bắt trong vùng.

Địa bàn kinh doanh:

- Công ty mẹ (PVCL) hoạt động trên địa bàn trong và ngoài tỉnh Sóc Trăng.
- Công ty con (Đại Phú Xuân) hoạt động ở các vùng nuôi thủy sản trong và ngoài tỉnh.

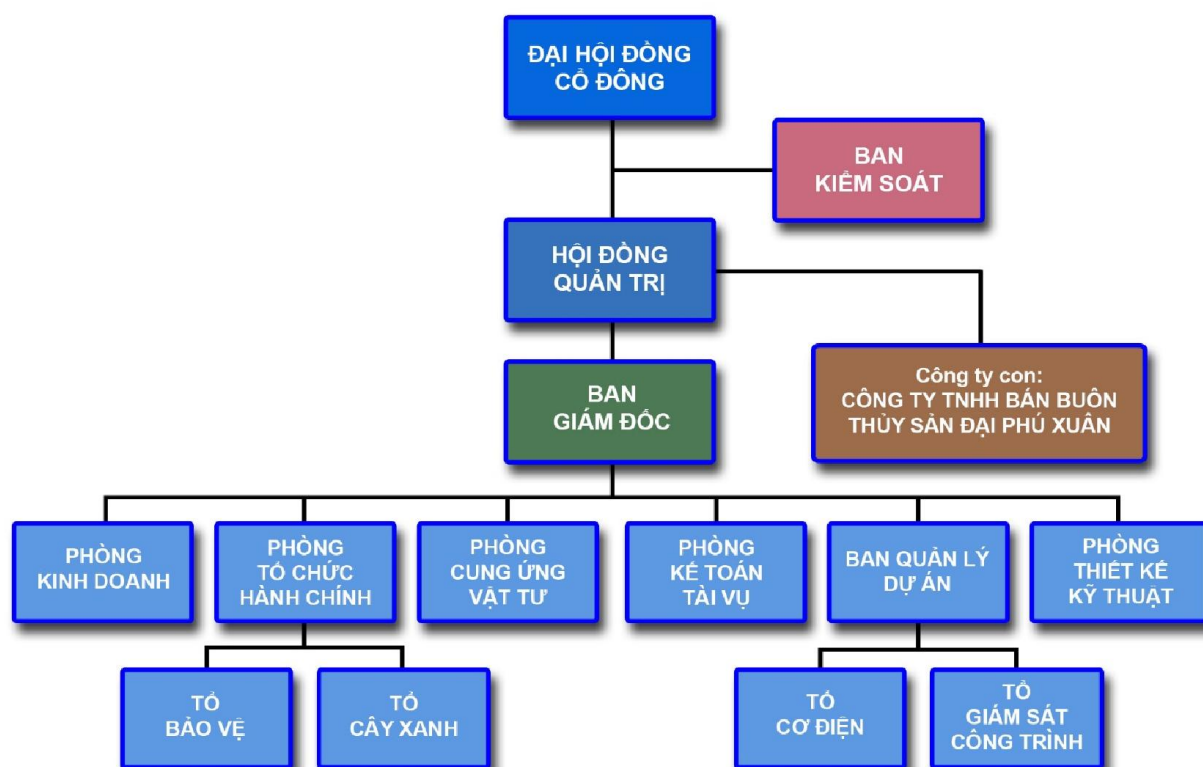
4. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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.

Các phòng, ban tại Công ty có chức năng hỗ trợ, giám sát và tư vấn hoạt động cho Ban Giám đốc, cũng như đóng vai trò quan trọng trong các quyết định liên quan đến hoạt động tại Công ty hoặc các công ty con.

Cơ cấu quản trị của Công ty PVCL được mô tả theo sơ đồ dưới đây:

SƠ ĐỒ BỘ MÁY TỔ CHỨC



Công ty con:

- + Tên công ty: **Công ty TNHH Bán bán thủy sản Đại Phú Xuân**
- + Địa chỉ: 56, đường 934, ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.
- + Thành lập ngày 14 tháng 10 năm 2015, ngày 28/2/2018 điều chỉnh vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng, trong đó Công ty PVCL góp 18.000.000.000 đồng tương đương 90% VDL, Công ty TNHH Đại Phú Xuân góp: 2.000.000.000 đồng tương đương 10% VDL.
- + Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Bán bán thủy hải sản.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY PVCL

Công ty PVCL 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.

Cơ cấu quản trị của Công ty PVCL

a. Nhóm điều hành và quản lý:

- **Đại hội đồng Cổ đông:** là cơ quan tập trung quyền hạn cao nhất của Công ty; mọi chức năng, nhiệm vụ được thực hiện theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Hiện nay, công ty có tổng cộng 1.695 cổ đông, trong đó có 22 cổ đông là cá nhân và tổ chức ngoài nước.

- **Hội đồng Quản trị:** do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hiện nay, cơ cấu HĐQT có 5 nhân sự, trong đó có 1 Chủ tịch và 4 thành viên.

- **Ban Kiểm soát:** do ĐHCĐ bầu ra, là cơ quan thực hiện việc giám sát mọi sự hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc trong công tác quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao. Hiện nay, cơ cấu BKS có 3 nhân sự, trong đó có 1 Trưởng ban và 2 thành viên.

- **Ban Giám đốc:** là cơ quan điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Hiện nay, cơ cấu Ban Giám đốc có 3 nhân sự, trong đó có 1 Giám đốc và 2 Phó Giám đốc chuyên môn.

b. Các phòng ban, nghiệp vụ:

Để hỗ trợ cho Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành là các phòng ban với các chức năng nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Phòng Tổ chức - Hành chính:** là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc quản lý hành chính, nhân sự, tiền lương, các khoản theo lương của người lao động; hướng dẫn người lao động thực hiện đúng các quy chế ban hành của công ty; thực hiện việc tổ chức các sự kiện, công việc có liên quan đến hoạt động thường xuyên của công ty. Hiện nay, cơ cấu Phòng Tổ chức - Hành chính có 4 nhân sự, trong đó có 1 Trưởng phòng và 3 nhân viên. Quản lý tổ bảo vệ và tổ cây xanh.

- **Phòng Kinh doanh:** là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc bán hàng và hoạch định các kế hoạch sản xuất kinh doanh các sản phẩm,

dịch vụ nhà đất của Công ty. Hiện nay, cơ cấu Phòng Kinh doanh có 5 nhân sự, trong đó có 1 Trưởng phòng và 4 nhân viên.

- **Phòng Cung ứng vật tư:** là bộ phận giúp việc cho BGĐ trong công tác hoạch định kế hoạch mua hàng và cung ứng vật tư phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thực hiện việc cung ứng, quản lý vật tư, thiết bị, nhà kho, quản lý thiết bị kỹ thuật và cơ sở vật chất phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và chuyên môn của các phòng, ban trong Công ty. Cơ cấu Phòng Cung ứng vật tư có 3 nhân sự, trong đó có 1 Trưởng phòng và 2 nhân viên.

- **Phòng Kế toán - Tài vụ:** là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc tổ chức chỉ đạo, thực hiện công tác hạch toán kế toán và thống kê; theo dõi, quản lý và sử dụng các nguồn tài chính một cách hiệu quả. Hiện nay, cơ cấu Phòng Kế toán - Tài vụ có 4 nhân sự, trong đó có 1 Trưởng phòng và 3 nhân viên.

- **Phòng Thiết kế - Kỹ thuật:** là bộ phận giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc tổ chức, chỉ đạo công tác tư vấn, thiết kế, thi công các công trình; giám sát kỹ thuật thi công và thực hiện việc quản lý quy hoạch các dự án theo đúng hồ sơ thiết kế đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Hiện nay, cơ cấu Phòng Thiết kế - Kỹ thuật có 4 nhân sự, trong đó có 1 trưởng phòng, 1 phó phòng và 3 nhân viên.

- **Ban Quản lý dự án:** là đơn vị trực thuộc Công ty, giúp cho Công ty thực hiện một số phần công việc có liên quan đến dự án của công ty như thực hiện các thủ tục về giao nhận đất; chuẩn bị mặt bằng xây dựng; giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh môi trường; nghiệm thu và bàn giao các công trình, hạng mục công trình đưa vào sử dụng. Hiện nay, cơ cấu Ban Quản lý các dự án có 7 nhân sự, trong đó có 1 Giám đốc dự án và 6 nhân viên. Quản lý 3 tổ giám sát, cơ khí và cơ điện.

c. Các Công ty con

Các Công ty con tổ chức thực hiện các quyết định của Công ty PVCL, quyết định các vấn đề thuộc phạm vi lĩnh vực kinh doanh của công ty, thực thi các hoạt động kinh doanh hàng ngày của PVCL và thực hiện việc báo cáo theo quy định của pháp luật và yêu cầu, quy định của Công ty. Đồng thời Các Công ty con có trách nhiệm trình Công ty xem xét quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Công ty với tư cách cổ đông/chủ sở hữu.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2017-2021 gồm 5 thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và 4 thành viên bao gồm:

ST T	Họ tên	Chức danh	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm GD	05/12/2007	
2	Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên, PGĐ	14/8/2010	
3	Ông Trịnh Sương	Thành viên	15/04/2017	
4	Ông Trương Trúc Linh	Thành viên độc lập	15/04/2017	
5	Ông Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên độc lập	27/04/2018	TV mới



Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017-2021

HĐQT là cơ quan quản lý của PVCL, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông và/hoặc quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao.

Thành viên Hội đồng quản trị

1. Ông Nguyễn Triệu Dũng - 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.

- Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh.

- Quá trình công tác: Ông đã từng là Trưởng 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) CT HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, Giám đốc Công ty TNHH XD&TM Minh Châu và Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

2. Ông Dương Thế Nghiêm - Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc thường trực

- Ngày sinh: 07/4/1959 - Nơi sinh: Xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, Sóc Trăng

- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán và Cử nhân Quản trị Kinh doanh

- Quá trình công tác: Ông đã từng là Phó phòng Lâm đặc sản Công ty Hợp tác Xuất nhập khẩu với Lào tại TP HCM, Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp Tầm Đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TP HCM, Trưởng phòng Kinh doanh Công ty TNHH XD&TM Minh Châu, và là thành viên HĐQT, Phó Giám đốc, Người được ủy quyền Công bố thông tin tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

3. Ông Trịnh Sương - Thành viên HĐQT độc lập

- Ngày sinh: 1967 - Nơi sinh: Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, Sóc Trăng

- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh

- Trình độ văn hóa: 12/12. - Trình độ chuyên môn: Kế toán

- Quá trình công tác: Ông đang là Chủ DNTN xăng dầu Mỹ Hưng, TT Lịch Hội Thượng, Trần Đề, Sóc Trăng.

4. Ông Trương Trúc Linh - Thành viên HĐQT độc lập

- Ngày sinh: 1971 - Nơi sinh: Sóc Trăng

- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh

- Trình độ văn hóa: 12/12. - Trình độ chuyên môn:

- Quá trình công tác: Ông đã từng là Trưởng Phòng Điều vận và là Phó Giám đốc Xí nghiệp kho vận Hoàng Nhã.

5. Ông Nguyễn Thái Nguyên - Thành viên HĐQT độc lập

- Ngày sinh: 01/01/1976 - Nơi sinh: Phú Hữu, Long Phú, Sóc Trăng

- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh

- Trình độ văn hóa: 12/12 - Trình độ chuyên môn: Đại học Chế Biến Thủy Sản

- Quá trình công tác: Ông đã từng là Phó Giám Đốc Xí nghiệp Chế biến Thủy sản Hoàng Phương và là Giám đốc Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe Thăng Long

BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc được biểu quyết thông qua ở các kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên. Ban Giám đốc Công ty gồm một Giám đốc và 2 Phó Giám đốc.

Thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng



1. Ông NGUYỄN TRIỆU DŨNG - 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.
- Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh.
- Kinh nghiệm: Trên 15 năm. Ông đã từng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thủy sản và bất động sản. Hiện ông cũng là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi.

2. Ông DƯƠNG THẾ NGHIÊM - TV HĐQT, Phó Giám đốc thường trực

- Ngày sinh: 07/4/1959 - Nơi sinh: huyện Trần Đề, Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán và Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm: Trên 15 năm. Ông đã từng là làm việc trong lĩnh vực xuất nhập khẩu tại TP HCM, và hoạt động quản lý dự án và kinh doanh bất động sản cho đến nay.



3. 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
- Trình độ: Cử nhân chính trị
- Kinh nghiệm: Trên 15 năm trong lĩnh vực quản lý điều động nhân sự.



4. Bà Bùi Thị Kim Ngân - Kế toán trưởng

- Ngày sinh: 01/7/1978 - Nơi sinh: Cần Thơ
- Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – tín dụng
- Kinh nghiệm: Trên 15 năm trong lĩnh vực kế toán tài chính.



BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát (“BKS”) của Công ty do ĐHCĐ bầu. BKS hiện tại của Công ty gồm 3 thành viên, trong đó có 1 thành viên độc lập, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ 5 năm.

Trách nhiệm chính của BKS là kiểm tra tính hợp lý, tính hợp pháp của các hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Ghi chú
1	Bà Bùi Thị Thanh Thảo	Trưởng ban KS	27/4/2018	TV mới
2	Ông Đặng Văn Út Anh	Thành viên BKS	15/4/2017	
3	Bà Trần Thị Ngọc Huệ	Thành viên BKS	27/4/2018	TV mới



Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2017-2021

Thành viên Ban Kiểm soát

1. Bà Bùi Thị Thanh Thảo - Trưởng ban kiểm soát

- Ngày sinh: 06/10/1985
- Nơi sinh: Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính – Ngân hàng.
- Quá trình công tác: Bà đã từng là Chuyên viên chính Phê duyệt tín dụng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – TSC Miền Nam

2. Đặng Văn Út Anh - Thành viên BKS

- Ngày sinh: 1983
- Nơi sinh: Ấp Hòa Phước, xã Hòa Tú, huyện Mỹ Xuyên, Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kế toán
- Quá trình công tác: Ông đã từng là nhân viên kinh doanh Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, trưởng phòng Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

3. Bà Trần Thị Ngọc Huệ - Thành viên BKS

- Ngày sinh: 30/5/1982
- Nơi sinh: TP. Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kế toán
- Quá trình công tác: Bà đã từng làm việc Công ty Cổ phần chế biến thủy sản Út Xi và hiện phụ trách Phòng Tổ chức Hành chính tại Công ty.

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

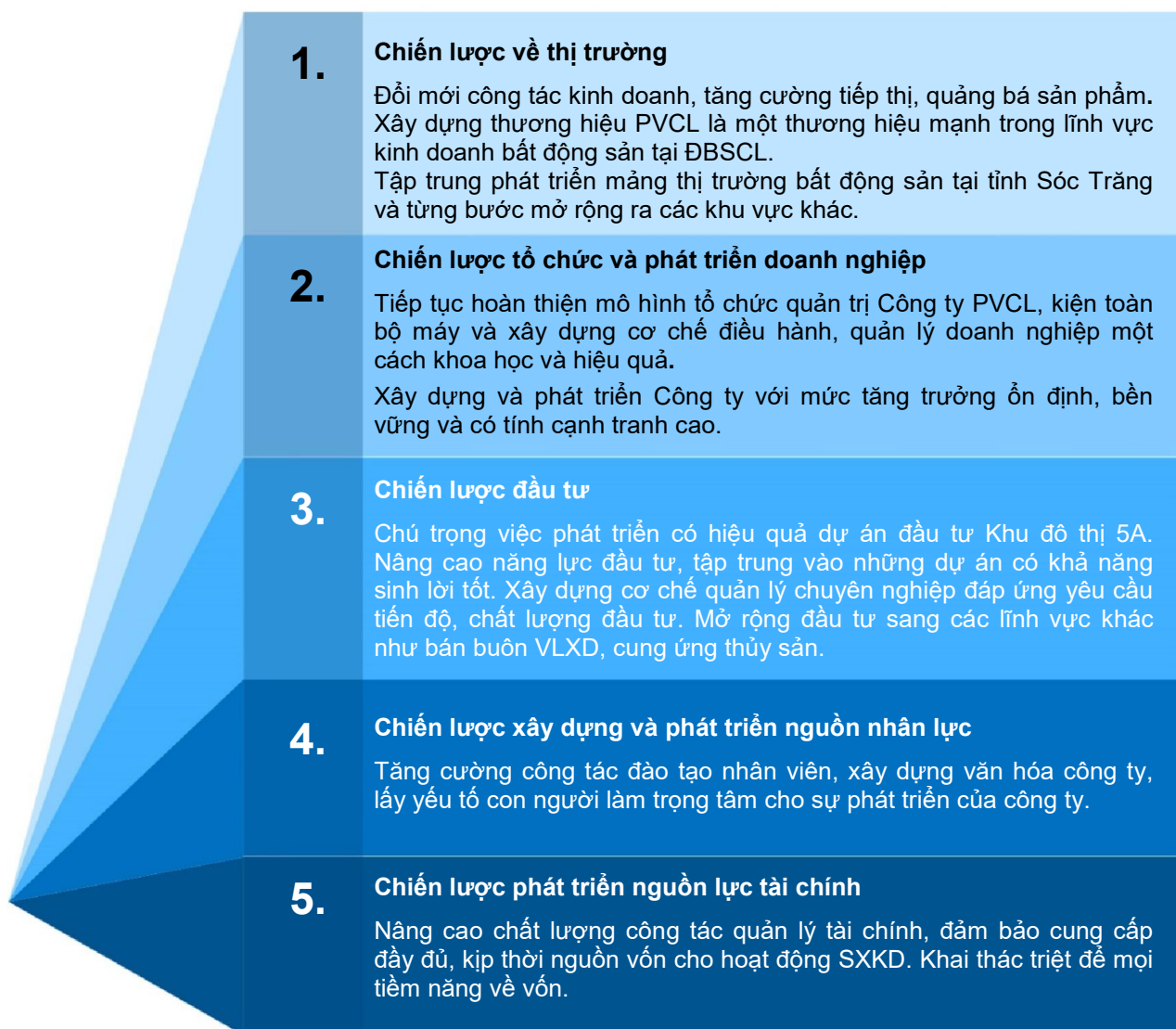
Các mục tiêu chủ yếu của Công ty



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

- Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào mũi nhọn là đầu tư phát triển các dự án bất động sản, đồng thời quan tâm đầu tư vào mảng bán buôn thủy sản nhằm mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận.
- Định hướng sắp tới của Công ty là trở thành một trong những công ty kinh doanh bất động sản hàng đầu của khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long trên cơ sở tạo điều kiện an cư lạc nghiệp và môi trường sinh sống, làm việc thoải mái và chất lượng cho người dân thông qua việc xây dựng và phát triển các công trình đô thị đa năng, hiện đại, xanh và sạch.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:



THÔNG TIN

DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHU 5A

Đường Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng
(Đang xây dựng và khai thác kinh doanh)



Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A (gọi tắt là Khu 5A) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long làm chủ đầu tư, dự án tọa lạc tại đường Mạc Đĩnh Chi, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, cách trung tâm thành phố chỉ khoảng 1km về phía Đông, có vị trí rất lý tưởng để phát triển quy mô của một khu đô thị mới.

Qui mô: Dự án Khu 5A có tổng diện tích **110,92** ha, được quy hoạch thành 5 tiểu dự án với các mục đích phát triển đồng bộ là giải quyết nhu cầu đất ở cho dân tái định cư và phát triển các công trình đô thị cao cấp. Dự án sẽ hình thành một khu đô thị mới đủ lớn và phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội góp phần quan trọng trong tiến trình phát triển đô thị của TP. Sóc Trăng.



Với qui mô 110,92 ha, dự án sẽ triển khai xây dựng đa dạng các loại công trình về Nhà ở, dịch vụ và các công trình phúc lợi công cộng, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại bao gồm: Hệ thống đường sá, công viên cây xanh, bờ kè kênh Nhân Lực... và hạ tầng xã hội đồng bộ gồm Bệnh viện, Trường học, Nhà trẻ mẫu giáo, Thể dục thể thao... sẽ hình thành một quần thể kiến trúc đô thị mới đáp ứng cho dân số đến định cư khoảng 20.000 người... Dự án được xây dựng theo quy hoạch chung của UBND Tỉnh Sóc Trăng góp phần nâng cao tầm vóc của thành phố Sóc Trăng lên đô thị loại II...



Phối cảnh Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A

Theo Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng v/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Khu 5A.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI:

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khai thác kinh doanh	597.743,69	53,89
1	Đất ở	464.786,64	41,90
1.1	Đất ở biệt thự đơn lập	62.683,32	
1.2	Đất ở biệt thự	45.003,32	
1.3	Đất ở liên kế phố	333.708,00	
1.4	Đất nhà ở xã hội	23.392,00	
2	Đất thương mại - dịch vụ - công cộng	132.957,05	11,99
2.1	Đất KD DV tổng hợp	49.132,27	
2.2	Chợ - thương mại	33.842,63	
2.3	Đất giáo dục	22.979,92	
2.4	Đất thể dục thể thao	16.768,72	
2.5	Đất y tế	5.232,06	
2.6	Đất bến bãi	5.001,45	
II	Đất xây dựng hạ tầng	403.928,41	36,42
1	Đất giao thông	352.410,64	
2	Đất quảng trường	12.020,00	
3	Trạm xử lý nước thải	2.223,77	
4	Đất xây dựng kè	37.274,00	
III	Đất cây xanh - mặt nước	107.552,24	9,70
1	Đất công viên cây xanh	68.917,24	
2	Đất mặt nước	38.635,00	
TỔNG CỘNG		1.109.224,34	100

Tổng diện tích đất toàn dự án Khu 5A là **1.109.224,34 m²** và đất khai thác kinh doanh là **597.743,69 m²**.

Công ty đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị 5A từ cuối năm 2007 như đường xá, công viên cây xanh, điện nước sinh hoạt,... tạo ra quỹ đất khai thác kinh doanh, giao nền cho dân tái định cư đồng thời xây dựng các công trình nhà ở để kinh doanh, **đặc biệt từ năm 2016 với chính sách thông thoáng hơn cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty đã được UBND tỉnh Sóc Trăng ký quyết định cho phép chuyển nhượng đất nền cho dân tự xây dựng theo quy hoạch của Khu đô thị 5A.**

Đến nay dự án Khu 5A 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, đã 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 tiếp tục thi công các số hạng mục chính.

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

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.

Khu chợ đầu mối (C-TM-02): Đã đưa vào sử dụng từ đầu năm 2012.

Trường Mầm non Sơn Ca 5A

Ngoài ra đã có các đơn vị tổ chức kinh doanh đến đặt trụ sở văn phòng làm việc và buôn bán tại khu đô thị 5A.

- **Xây dựng các công trình nhà ở:** Trong năm 2018 Công ty đã xây dựng nhà ở các loại được 73 căn nâng tổng số nhà các loại đưa vào kinh doanh trong Khu đô thị 5A hiện nay khoảng 900 căn.



CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ Ở ĐIỂN HÌNH TRONG KHU 5A

Các công trình nhà ở trong Khu đô thị 5A do Công ty PVCL xây dựng hoặc bán nền cho khách hàng tự xây dựng. Tính đến thời điểm hiện tại có khoảng 900 hộ dân vào định cư sinh sống tại Khu đô thị 5A.



KHU ĐÔ THỊ 5A
Kính Chào Quý Khách



Nhà liên kế 3 tầng đường số 7



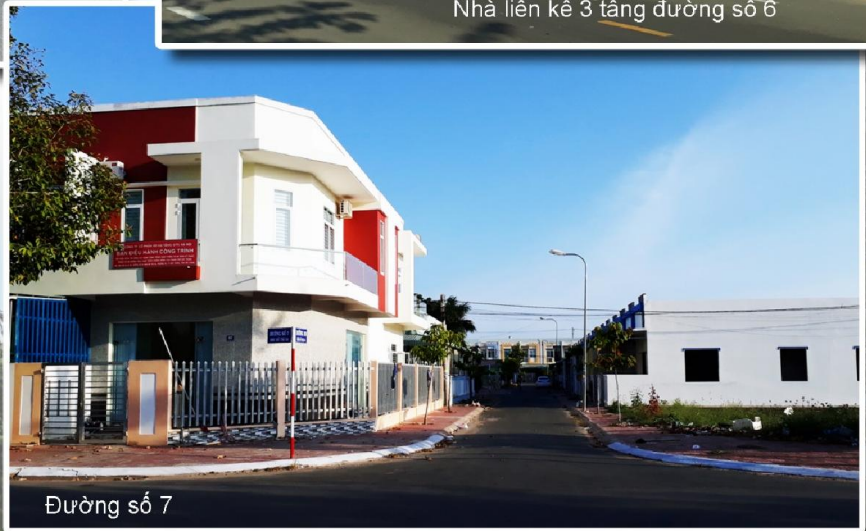
Nhà liên kế 2 tầng đường số 8



Nhà liên kế 2 tầng đường số 7



Nhà liên kế 3 tầng đường số 6



Đường số 7



CÁC MẪU NHÀ MỚI TRIỂN KHAI XÂY DỰNG TRONG NĂM 2018

Trong năm 2018 có các mẫu nhà mới 2 tầng và 3 tầng được thiết kế theo phong cách Châu Âu được công ty triển khai xây dựng trong Khu đô thị 5A, tạo nên phân khúc nhà ở cao cấp hơn đáp ứng nhu cầu của khách hàng.



Dãy OLK-74, đường số 7



Dãy O'LK-04, đường số 8

Dãy OLK-13, đường số 8



Dãy O'LK-21, đường số 21

CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG – THƯƠNG MẠI ĐÃ THỰC HIỆN



Trụ sở của Công ty

Số 02, KTM-06, đường số 6, Khu đô thị 5A
Tổng diện tích mặt bằng 1.035,63 m²
Đã đưa vào sử dụng năm 2011



Trường Mầm Non Sơn Ca

Lô GD-02, đường số 8, Khu đô thị 5A
Tổng diện tích mặt bằng 15.695,47 m²
Đã đưa vào sử dụng năm 2011



Khu Chợ 5A

Lô CTM-02, đường số 5, Khu đô thị 5A
Tổng diện tích mặt bằng 8.065,88 m²
Đã đưa vào sử dụng năm 2012

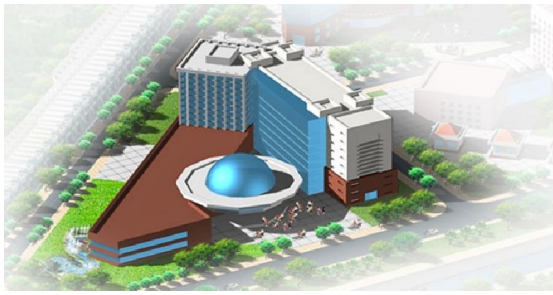


Nhà hàng Hải Tượng

Lô KTM-05, số 01 đường số 6, Khu đô thị 5A.
Tổng diện tích mặt bằng 5.836,81 m²
Đã đưa vào sử dụng năm 2012.

CÁC DỰ ÁN THÀNH PHẦN KÊU GỌI HỢP TÁC ĐẦU TƯ

Theo quy hoạch tổng thể của Dự án Khu 5A có các dự án thành phần kêu gọi đầu tư:



KHU KHÁCH SẠN CAO CẤP

Lô KTM-01 = 15.748 m²

KHU NHÀ HÀNG CAO CẤP

Lô KTM-02 = 15.490 m²



KHU THỂ THAO GIẢI TRÍ TỔNG HỢP

Lô TDTT-01 = 16.768 m²

KHU SIÊU THỊ

Lô CTM-07 = 17.436 m²



TRƯỜNG HỌC

Lô GD-01 + GD-02 = 7.284 m² + 15.695 m²

BỆNH VIỆN ĐA KHOA

Lô YT-01 = 16.768 m²





III

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018	28
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2018	29
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	31
Tình hình tài chính	33
Kế hoạch kinh doanh năm 2019	35

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Năm 2018, Công ty PVCL đã cơ bản hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHCĐ Công ty giao, giữ vững sự ổn định tài chính, kiểm soát chi phí và tiến độ đầu tư các dự án, tiếp tục nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mở rộng thị phần, nghiên cứu, phát triển, nắm bắt được nhiều cơ hội kinh doanh mới.

Về Kinh doanh BĐS, năm 2018 ghi nhận thành công lớn của Công ty PVCL trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với loại hình đầu tư lớn vào Khu đô thị 5A. Năm 2018 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc về doanh thu của Công ty (tăng **74,79%** so với năm

2017). Sự nỗ lực nghiên cứu phát triển, chuyển dịch cơ cấu sản phẩm nhà ở sang loại hình cao cấp hơn, bên cạnh đó việc Nhà nước cho phép bán nền cho dân tự xây dựng cũng góp phần tích cực cho việc tăng doanh số.

Về Kinh doanh thiết bị, vật liệu xây dựng và thủy sản cũng đã chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu doanh thu của Công ty trong năm 2018, hoạt động kinh doanh các mặt hàng này đã làm tăng thêm nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty. Cụ thể, doanh thu của lĩnh vực này trong năm 2018 là trên 165 tỷ đồng.



2. KẾT QUẢ KINH DOANH CỤ THỂ

(Theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán của Công ty PVCL)

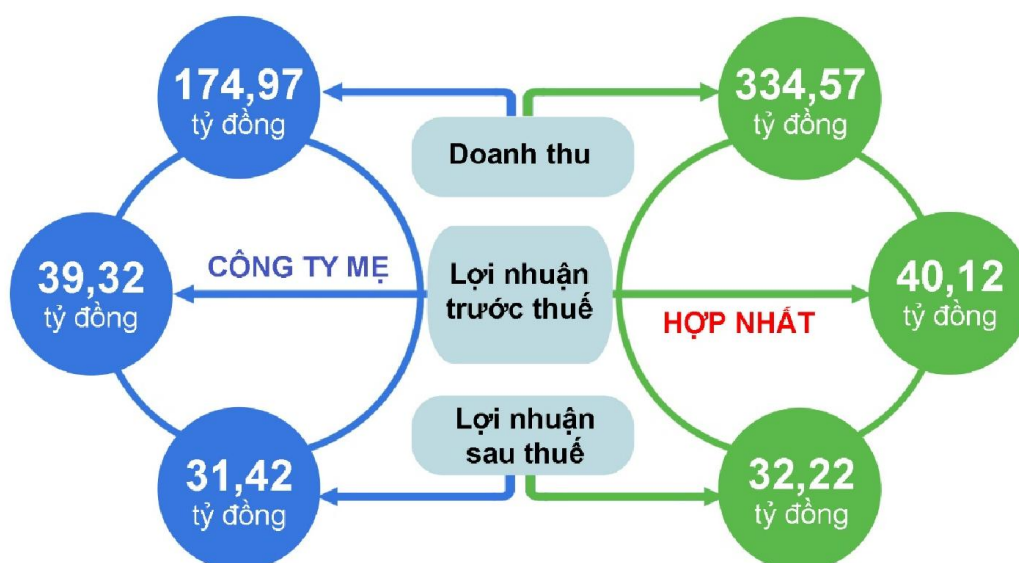
Chỉ tiêu	NĂM 2018	NĂM 2017	% tăng/giảm
Tổng doanh thu	174.972.734.567	100.106.950.090	74,79%
Giá vốn hàng bán	117.166.876.562	81.014.111.557	44,63%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	39.429.537.340	13.156.515.230	199,70%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39.322.346.706	13.086.066.822	200,49%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.160.585.487	896.656.807	252,49%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.737.322.913	1.734.646.239	173,10%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	31.424.438.306	10.454.763.776	200,58%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	714	265	

Năm 2018 là năm đầu tiên Công ty PVCL có Báo cáo tài chính hợp nhất với công ty con là Công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân, **kết quả kinh doanh hợp nhất** như sau:

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán)

Chỉ tiêu	NĂM 2018	NĂM 2017	% tăng/giảm
Tổng doanh thu	334.573.318.251	100.106.950.090	234,22%
Giá vốn hàng bán	274.349.471.652z	81.014.111.557	238,66%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	40.230.626.309	13.156.515.230	205,63%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.123.435.675	13.086.066.822	206,61%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.160.585.487	896.656.807	252,49%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.737.322.913	1.734.646.239	173,10%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	32.225.527.275	10.454.763.776	208,24%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	637	265	

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018



Kết quả kinh doanh so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ so với kế hoạch
Tổng Doanh thu	475.000.000.000	334.573.318.251	70,44%
Lợi nhuận trước thuế	33.252.000.000	40.123.435.675	120,66%
Tỷ suất LN trước thuế /DThu	7,00%	11,99%	
Lợi nhuận sau thuế	28.912.000.000	32.225.527.275	111,46%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	6,09%	9,63%	
Vốn điều lệ	474.998.850.000	474.998.850.000	100,00%
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	6,09%	6,78%	111,46%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		637	

Đánh giá chung

Năm 2018 tình hình kinh tế có sự phát triển khá tốt, kinh tế địa phương cũng có nhiều chuyển biến tích cực, các chính sách của Nhà nước nhằm tháo gỡ khó khăn cho ngành bất động sản đang phát huy tác dụng. Với kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2018 có khá hơn năm 2017 với kết quả đạt được gần với các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông 2018 đã đề ra.

- Tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ cả năm 2018 là 334,57 tỷ đồng so với năm 2017 là 100,1 tỷ đồng, tăng trưởng 234,22%, và đạt kế hoạch 70,44%.

- Chi phí giá vốn hàng bán của PVCL cũng tỷ lệ tương đương so với năm trước tăng là 44,63%, Tuy nhiên, tốc độ gia tăng

doanh thu nhanh hơn tốc độ gia tăng chi phí. Việc gia tăng doanh số bán hàng là do Công ty được phép bán nền cho người dân tự xây dựng nhà tại một số khu vực đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị 5A, bên cạnh đó trong năm qua Công ty cũng đã điều chỉnh tăng giá bán nền nhà 1 đợt (tăng 10%) cũng góp phần tăng doanh số bán hàng.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2018 có khởi sắc so với các năm trước. Lợi nhuận sau thuế so với năm trước tăng lên 208,24%, và so với kế hoạch đạt 111,46%.

Mục tiêu phấn đấu vẫn còn phía trước đòi hỏi tập thể công ty phải nỗ lực hơn nữa để đưa Công ty phát triển bền vững hơn.

Kết quả kinh doanh của các công ty con:

Công ty TNHH Buôn bán thủy sản ĐẠI PHÚ XUÂN

Trong năm 2018, Công ty Đại Phú Xuân đã hoạt động tốt góp phần tăng doanh số và lợi nhuận cho Công ty. Kết quả kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ so với kế hoạch
Vốn điều lệ		20.000.000.000	20.000.000.000	
Tổng Doanh thu		350.000.000.000	165.631.687.134	47,32%
Lợi nhuận trước thuế		2.117.000.000	822.347.132	38,84%
Lợi nhuận sau thuế		2.117.000.000	822.347.132	38,84%

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các khoản đầu tư lớn:

Dự án đầu tư chính của Công ty là Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A, tọa lạc tại khu vực đường Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Dự án đã được triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh từ năm 2008.

Phối cảnh Dự án phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A, Phường 4, thành phố Sóc Trăng



Đến nay dự án Khu 5A 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, đã làm thủ tục bàn giao Nhà nước.

Phần bờ bắc kênh Nhân Lực thuộc tiểu dự án 3, 2 và 4 đã được san lấp và đang tiếp tục thi công các số hạng mục chính.

Cụ thể trong năm 2018 đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu 5A như sau:

Số TT	Công trình	ĐVT	Thực hiện trong năm 2018
1	San lấp mặt bằng	m ³	
2	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	3.072,16
3	Lắp đặt thoát nước bản	m	879,55
4	Lót gạch vỉa hè	m ²	18.606,05
5	Trồng cây xanh công viên	m ²	349,767
6	Trồng cây xanh vỉa hè	cây	475
7	Thi công đường thảm nhựa	m ²	26.949
8	Thi công đường (đá 0x4)	m ²	44.662
9	Quảng trường	m ²	5.284,424

- Xây dựng các công trình, nhà ở:**

Số TT	Loại công trình	Đã xây dựng trước đây (căn)	Đã xây dựng trong năm 2018 (căn)	Đã xây dựng cộng dồn đến nay (căn)
1	Nhà LK trệt	342	17	359
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	236	35	271
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	43	13	56
4	Biệt thự tự xây	23	2	25
5	BT đơn lập tự xây	6		6
6	Nhà LK tự xây	14	5	19
7	Nhà tái định cư trệt	140		140
8	Nhà tái định cư 1trệt 1 lầu	18	1	19
Tổng cộng		822	73	895

- Tiêu thụ sản phẩm: Trong năm 2018 đã tiêu thụ**

Số TT	Sản phẩm	Đã bán năm 2018	Đã bán cộng dồn
		Số lượng (căn/nền)	Số lượng (căn/nền)
1	Nhà LK trệt	17	359
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	53	249
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	4	30
4	Nhà BT song lập		02
5	Nền BT song lập	22	159
6	Nền BT đơn lập	01	33
7	Nền tái định cư	09	315
8	Nền bán dân tự xây	167	557
9	Nền dự án đầu tư...		01
Tổng cộng		273	1.705

- Về hồ sơ cấp giấy chủ quyền tái định cư, nhà thương mại**

Tính đến thời điểm hiện tại về chủ quyền nhà đất:

- + Nhà ở thương mại: Đã bán 638 căn, cấp chủ quyền 567 căn, đạt 89%;
- + Đất nền TĐC: Đã bán 315 nền, cấp chủ quyền 283 nền, đạt 90%;
- + Nền thương mại 1 trệt 1 lầu: Đã bán 557 nền, cấp chủ quyền 301 nền, đạt 54%;
- + Nền biệt thự (Đơn lập và Song lập): Đã bán 192 nền, cấp chủ quyền 120 nền, đạt 63%;
- + Nhà biệt thự song lập: Đã bán 02 căn, đã cấp chủ quyền, đạt 100%;
- + KTM05 đã bán và cấp chủ quyền;

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 2018

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2017	2018	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	189.378.706.058	426.012.788.316	124,95%
Tài sản dài hạn	379.613.532.409	375.940.222.594	-0,97%
Tổng giá trị tài sản	568.992.238.467	801.953.010.910	40,94%
Tổng nợ phải trả	183.762.749.352	265.640.438.350	44,56%
<i>Trong đó, tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)</i>	<i>124.628.351.536</i>	<i>181.437.128.200</i>	<i>45,58%</i>
Vốn chủ sở hữu	385.229.489.115	536.312.572.560	39,22%

Năm 2018 vừa qua, tổng giá trị tài sản của công ty tăng 232,96 tỷ đồng bằng 40,94% so với năm 2017. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Hàng tồn kho tăng 59 tỷ đồng tương ứng bằng 59,57% so với năm 2017. Bên cạnh đó, do công ty đã thực hiện kế hoạch chủ động về nguyên vật liệu, thành phẩm cho các đơn hàng phát sinh năm 2019.
- Năm 2018, khoản mục đầu tư vào công ty con tăng lên là 18 tỷ đồng, do Công ty mở

rộng kinh doanh sang lĩnh vực buôn bán thủy sản.

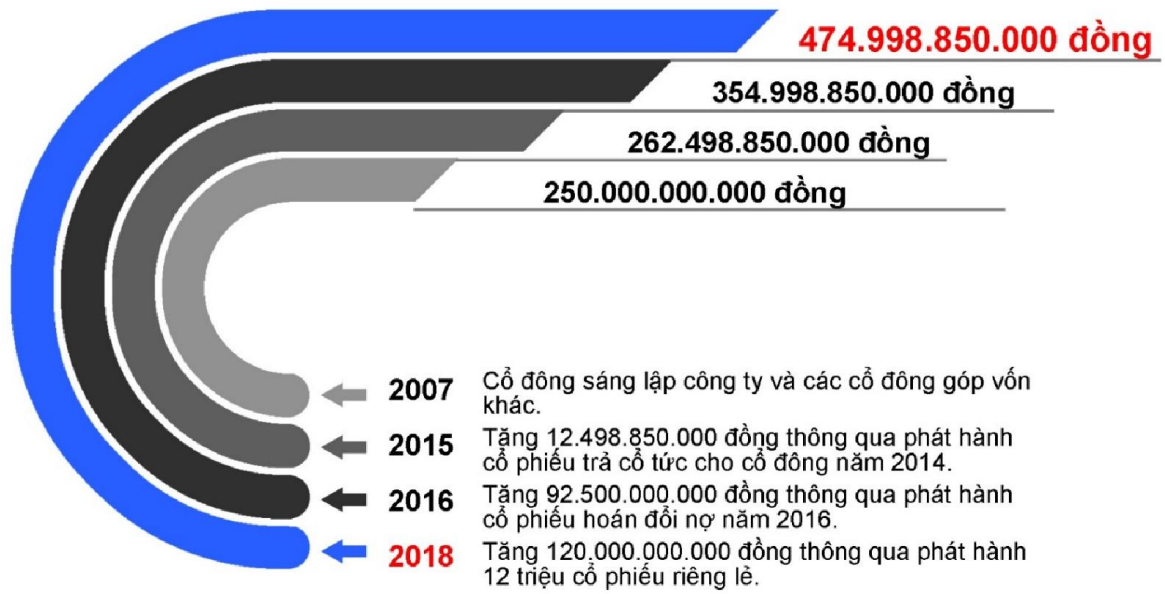
- Bên cạnh đó, các khoản mục như đầu tư xây dựng cơ bản dở dang, tài sản cố định,... cũng tăng trong năm vừa qua.

Tổng nợ phải trả năm 2018 đã tăng 44,56% tương ứng với 81,87 tỷ đồng so với năm 2017. Do công ty tăng cường vay vốn ngắn hạn để tiếp tục đầu tư hạ tầng cho dự án Khu đô thị 5A.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,86	1,80	-3,20%
+ Hệ số thanh toán nhanh: TS ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,89	1,13	27,30%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	32,37%	33,12%	2,34%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	47,85%	49,53%	3,51%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,82	1,73	112,24%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	17,38%	41,14%	136,75%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	10,56%	9,77%	-7,53%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,71%	6,01%	121,40%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,84%	1,84%	0,00%
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh /DThu thuần	13,29%	12,19%	-8,27%

Tình hình tăng vốn điều lệ (2007-2018)



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Năm 2019, Công ty PVCL sẽ tiếp tục củng cố bộ máy, triển khai phát triển bền vững các mảng kinh doanh hiện nay của Công ty, kịp thời nắm bắt các cơ hội của thị trường, đồng thời phát huy lợi thế, chủ động tạo thế dẫn dắt sự phát triển của thị trường, khẳng định vị trí kinh doanh bất động sản hàng đầu tại khu vực.

Với mục tiêu tái cơ cấu lĩnh vực kinh doanh và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh ở tất cả các lĩnh vực chính và phụ trợ, Công ty PVCL đặt mục tiêu doanh thu 500 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 40 tỷ đồng cho năm 2019.

Định hướng và chiến lược phát triển cho từng mảng lĩnh vực kinh doanh trong năm 2019 cụ thể như sau:

BẤT ĐỘNG SẢN

BDS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Xây dựng các loại nhà ở các dự án, gắn liền với định hướng kinh doanh cung ứng vật liệu xây dựng. Tập đoàn chú trọng gia tăng tỷ trọng các sản phẩm BĐS nhà ở thương mại, nền thương mại trong các dự án, đa dạng hóa về phân cấp và loại hình. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đầu tư các khu trung tâm thương mại có vị trí tốt.

MUA BÁN VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Phát huy lợi thế sẵn có, đẩy mạnh phát triển các dịch vụ cung ứng vật tư xây dựng thành một mảng kinh doanh tạo doanh thu, xây dựng, củng cố uy tín thương hiệu của Công ty.

XÂY DỰNG

Công ty tiếp tục thực hiện vai trò tự chủ động tổ chức công tác xây dựng tất cả các dự án của Tập đoàn, dần mở rộng hoạt động xây dựng ra bên ngoài dự án đầu tư của Công ty.

THỦY SẢN

Công ty định hướng phát triển việc kinh doanh thủy sản trở thành một mảng kinh doanh chính trong chuỗi giá trị của Công ty. Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH Đại Phú Xuân nhằm nâng cao doanh số và lợi nhuận cho Công ty.

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018, 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 phương hướng SXKD và lập các chỉ tiêu kế hoạch năm 2019 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019
Doanh thu hợp nhất	329.974.693.117	500.000.000.000
Giá vốn	274.634.323.662	424.000.000.000
Lãi gộp	55.340.369.455	76.000.000.000
Chi phí khác	4.880.677.262	28.000.000.000
LN trước thuế	39.826.199.137	48.000.000.000
Thuế TNDN (*)	7.882.349.600	10.000.000.000
LN sau thuế	31.943.849.537	38.000.000.000
Tỷ suất LNST/Dthu	9,68%	8%
Vốn chủ sở hữu	474.998.850.000	474.998.850.000
Tỷ suất LNST sau trích quỹ /VCSH	6,78%	7 - 8%

(*) Thuế TNDN đối với KD BĐS = 20%, còn KD thủy sản thì = 0%.

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN.

Để đạt được mục tiêu kế hoạch đề ra, cần tập trung trên các mảng chính:

* **Hoạt động kinh doanh bất động sản:** Phần đầu đạt doanh số 170 tỷ, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà và đất trong Khu đô thị 5A.

* **trong đó Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng:** Phần đầu đạt doanh thu 30 tỷ đồng.

* **Hoạt động thu mua cung ứng nguyên liệu thủy sản:** Phần đầu đạt doanh thu 300 tỷ đồng.

Các giải pháp cụ thể :

a. Công tác 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.

b. Công tác kinh doanh, thị trường:

- Xây dựng mối quan hệ bền vững với khách hàng truyền thống, nhà cung cấp, tạo điều kiện cho sản xuất kinh doanh ổn định.

- 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 truyền thanh truyền hình, pano, catalog, tờ rơi,...

- Tích cực tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư đối với các dự án trong các dự án thành phần thương mại và dịch vụ cao cấp của Khu 5A như siêu thị, nhà hàng,...

- Xây dựng phương án quản lý, vận hành các Khu phố, làm tốt công tác hậu mãi đối với khách hàng...

- Hoàn tất thủ tục xin bán đất nền đợt 3 trong Dự án Khu 5A để tạo sức bật về doanh số.

c. Công tác đầu tư:

- Xây dựng kế hoạch đầu tư có hiệu quả, tập trung vào công việc cần thiết trước mắt, hạn chế đầu tư dàn trải, hiệu quả thấp.

- Đối với Dự án Khu 5A xúc tiến việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật của Tiểu dự án 1 và Tiểu dự án 5 cho Nhà nước trong năm 2019.

- Triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh khu nhà ở xã hội, trong năm sẽ xây dựng 1 dãy nhà để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng chính sách.

- Chú trọng thực hiện kiện toàn thủ tục trình tự đầu tư theo đúng các quy chế, quy định về quản lý đầu tư của Nhà nước và của Công ty.

- Lập tiến độ thi công chi tiết các công trình triển khai thi công đúng; Tăng cường công tác giám sát, quản lý đơn 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.

- Nghiên cứu đầu tư các công trình dự án mới trong tình như Dự án xây dựng Khu chợ và nhà ở thương mại thị trấn Trần Đề và Khu chợ và nhà ở thương mại thị trấn Đại Ngãi.

d. Công tác quản lý Doanh nghiệp:

- Chú ý việc nâng cao năng lực quản trị của bộ máy quản lý và điều hành Công ty.

- Tiếp tục tổ chức bộ máy nhân sự có hiệu quả, 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.

e. Các hoạt động khác.

- Triển khai, tìm mọi biện pháp tăng năng suất lao động để thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 trong cả hai lĩnh vực kinh doanh BĐS và cung ứng thủy sản..

- 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 đơn đốc các phòng ban thực hiện đạt chỉ tiêu kế hoạch SXKD.



IV

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Báo cáo của Hội đồng quản trị	38
Báo cáo của Ban Kiểm soát	40
Quản trị rủi ro	43
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	45

PHẦN IV. BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

PVCL luôn thực hiện minh bạch hoạt động theo yêu cầu của pháp luật hiện hành. Mọi hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty được cập nhật, công bố thường xuyên trên trang web công ty và các phương tiện truyền thông, đại chúng. PVCL đã xây dựng và áp dụng cơ cấu tổ chức, hệ thống quy định, quy chế và nội quy phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam về công ty đại chúng niêm yết.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CƠ CẤU HĐQT

Hiện HĐQT có 05 (năm) thành viên, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Ngay từ đầu năm 2018, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm và được ĐHCĐ thông qua phù hợp với thực tế, định hướng tốt cho BGĐ trong triển khai thực hiện. Kết quả kinh doanh năm 2018 phản ánh sự nỗ lực lớn của toàn thể Công ty trong quá trình mở rộng lĩnh vực kinh doanh, xác định loại hình sản phẩm dịch vụ hướng tới tăng trưởng đột phá và tạo ra lợi nhuận bền vững.

HĐQT đã tiếp tục chủ trương, thực hiện cơ cấu hạng mục đầu tư, đánh giá lại hiệu quả Dự án Khu 5A và mở rộng đầu tư vào lĩnh vực thủy sản để tăng doanh thu và lợi nhuận.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

HĐQT thường xuyên giám sát việc thực hiện các nhiệm vụ mà HĐQT đã giao cho BGĐ, chỉ đạo và định hướng phát triển công ty. Kiểm tra chặt chẽ hoạt động của Ban Giám đốc trong các công tác sau:

- + Tổng kết công tác SXKD năm 2017 và đề ra kế hoạch hoạt động năm 2018.
- + Chuẩn bị và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 vào ngày 27/4/2018. Bầu bổ sung 01 thành viên độc lập của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017 – 2021.
- + Chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, phấn đấu đạt chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2018.

- + Tập trung thực hiện triển khai các dự án xây dựng nhà ở thương mại kịp tiến độ để đưa vào khai thác kinh doanh;

- + Hoàn thiện các công cụ kiểm soát chi phí theo hướng chặt chẽ hơn, lập dự chi ngân sách từng công trình.

- + Chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án triển khai thực hiện trong năm 2018.

Công ty đã hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các BCTC kiểm toán năm 2017 và Báo cáo thường niên năm 2017, BCTC Quý 1, Quý 2, Quý 3, Quý 4 và BCTC kiểm toán năm 2018.

Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức danh Giám đốc điều hành trực tiếp Công ty PVCL, có điều kiện thực thi các quyết định cũng như ý kiến định hướng của HĐQT, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh thường ngày của Công ty tuân thủ tuyệt đối các quyết định của HĐQT.

BGĐ dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHCĐ. Trong hoạt động điều hành, BGĐ đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả.

Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, BGĐ đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Công ty theo hướng gọn nhẹ, chất lượng và hiệu quả. Năm qua, BTGD đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra, có nhiều giải pháp năng động trong kinh doanh cũng như trong quản lý điều hành Công ty. Đây là sự cố gắng rất lớn của BGĐ cũng như toàn thể CBNV của Công ty, tạo điều kiện để Công ty tiếp tục phát triển ổn định.

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị :

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/QĐ.HĐQT/PVCL.18	02/01/2018	Quyết định Bổ nhiệm ông Dương Thế Nghiêm là Người phụ trách quản trị Công ty
2.	02/QĐ-HĐQT-PVCL.18	22/01/2018	Quyết định về việc Ban hành quy chế lương, thưởng, chế độ người lao động
3.	02/NQ.HĐQT.PVCL	23/02/2018	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất thông qua lộ trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ
4.	03/NQ.HĐQT.PVCL	26/02/2018	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ; Sửa đổi bổ sung điều lệ, Đăng ký và lưu ký bổ sung Tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở GDCK TPHCM.
5.	04/NQ-HĐQT/PVCL.18	27/02/2018	Thông qua góp vốn vào Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân
6.	04/NQHĐQT.PVCL.18	13/03/2018	Thống nhất thông qua việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2018
7.	05/NQHĐQT.PVCL.18	16/03/2018	HĐQT công ty thống nhất thông qua việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2018

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.

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 Dũng	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

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Trong năm 2019 HĐQT tiếp tục khẳng định chiến lược kinh doanh đặt chất lượng sản phẩm, dịch vụ và lợi ích của khách hàng lên hàng đầu; đồng thời luôn đổi mới, sáng tạo chọn lọc ứng dụng công nghệ mới để giảm chi phí kinh doanh và giá thành sản phẩm.

Thứ nhất, chủ động, tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong và ngoài tỉnh, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận và khẳng định thương hiệu của Công ty; tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội.

Thứ hai, đẩy mạnh công tác hoạch định chiến lược tích cực nghiên cứu, đánh giá,

xây dựng các dự án BĐS và kinh doanh có tiềm năng phát huy tối đa lợi thế so sánh của Công ty.

Thứ ba, chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn từ thị trường vốn trong nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng doanh thu lợi nhuận cho Công ty.

Thứ tư, tiếp tục tuyển dụng bổ nhiệm nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp vào các vị trí chủ chốt để triển khai các kế hoạch phát triển của Công ty.

Thứ năm, thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Công ty thành một công ty đa ngành, năng động, chuyên nghiệp và có tiềm lực tài chính vững mạnh.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát

Năm 2018, Ban Kiểm soát có 3 thành viên, gồm 1 Trưởng ban và 2 thành viên đã 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. Từ Quý 2/2018 đã có sự thay đổi về nhân sự Ban Kiểm soát, tháng 04/2018, đã bầu thay thế bổ sung 02 thành viên Ban kiểm soát do 02 thành viên Ban kiểm soát cũ từ nhiệm. Bầu lại Trưởng Ban kiểm soát mới là bà Bùi Thị Thanh Thảo. Có sự thay đổi về mặt nhân sự nhưng định kỳ mỗi quý Ban kiểm soát đều họp một lần để xem xét và đánh giá hoạt động kinh doanh và điều hành Công ty.

Các cuộc họp của BKS nhằm xem xét và thông qua số liệu BCTC trong năm 2018. Các báo cáo trên tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam và theo hướng dẫn thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 22/12/2014 về việc hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Hội đồng Quản trị Công ty gồm có 5 thành viên. Các thành viên HĐQT đều thực thi nhiệm vụ của mình với tinh thần trách nhiệm cao, có tầm nhìn chiến lược, đưa ra các quyết định kịp thời theo phương thức vì lợi ích cao nhất của Công ty và Cổ đông.

Trong năm 2018, HĐQT và Ban giám đốc rất nỗ lực trong hoạt động điều hành ở Công ty. Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 bầu thay đổi, bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập là ông Nguyễn Thái Nguyên. Đồng thời, bầu thay đổi, bổ sung 02 thành viên ban kiểm soát mới là Bà Bùi Thị Thanh Thảo và bà Trần Thị Ngọc Huệ. Ban kiểm soát đã họp thống nhất bầu bà Bùi Thị Thanh Thảo làm trưởng Ban kiểm soát.

Tháng 3/2018 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 354.998.850.000VNĐ lên thành 474.998.850.000VNĐ do chào bán thành công. Và tổng số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết là 47.499.885 cổ phiếu tương ứng 474.998.850.000đ có hiệu lực từ

ngày 06/04/2018 theo quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 04/04/2018 do Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM đã thông qua.

Hội đồng Quản trị Công ty tổ chức các cuộc họp thường kỳ và bất thường để đánh giá và giải quyết các vấn đề có liên quan tới tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thực hiện đầy đủ chức năng của mình trong điều hành Doanh nghiệp tuân thủ pháp luật Nhà Nước, Điều lệ Công ty và các nghị quyết đã ban hành.

Hoạt động của Ban Giám đốc điều hành Công ty:

Ban Giám đốc điều hành có 3 thành viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm, Ban Giám đốc triển khai thực hiện tốt các quyết định của HĐQT, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018.

Ban điều hành đã duy trì thường xuyên lịch họp giao ban tháng. Thành phần dự họp đầy đủ, nội dung họp tập trung giải quyết các vướng mắc trong điều hành, quản lý, những khó khăn, vướng mắc được đưa ra các biện pháp giải quyết ngay trong cuộc họp. Ban giám đốc đã tuân thủ quy chế quản trị, điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật Nhà nước.

Với sự nỗ lực của HĐQT, Ban giám đốc và trên đà phát triển tốt, nhu cầu khách hàng đang quan tâm hiện nay vào phân khúc sản phẩm đất nền, đây cũng chính là sản phẩm chủ lực của Công ty, hy vọng sẽ góp phần đạt thắng lợi lớn kế hoạch năm 2018.

Ban Giám đốc Công ty đã chủ động và tích cực triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh đạt doanh thu tăng so với năm 2018. Doanh thu 2018 tăng nhiều do góp vốn vào Công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân từ Quý 02/2018 theo kế hoạch đã thông qua trước đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 và doanh thu đạt được từ biến động tăng giá bất động sản.

Công ty đã chủ động và tích cực triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh đạt kết quả trong năm 2018 như sau:

+ Tổng doanh thu: **334.573.318.251**.đồng, tỷ lệ đạt **70,44** % số với kế hoạch năm 2018.

Trong đó: - Doanh thu kinh doanh bất động sản đạt: **174.972.734.567** đồng

- Doanh thu kinh doanh từ công ty con Đại Phú Xuân: **165.631.687.134** đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế năm 2018 là **32.225.527.275** đạt tỷ lệ **111,46 %** so với kế hoạch năm 2018

+ Tỷ suất LNST/ Doanh thu là **9,63%**.

Doanh thu 2018 tăng nhiều do góp vốn vào Công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân từ Quý 02/2018 theo kế hoạch đã thông qua trước đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 .

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Trong năm 2018, BKS phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban giám đốc kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như công bố thông tin theo quy định về hoạt động công bố thông tin của Công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Hoạt động khác của BKS:

Ngoài những công việc thường xuyên theo quy định BKS còn thực hiện nhiệm vụ theo yêu cầu của Ban điều hành khi có yêu cầu kiểm soát.



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	7.500.000
2	Dương Thế Nghiêm	TV HĐQT- Phó GD	3.002.100	5.000.000
3	Trịnh Sương	Thành viên HĐQT	5.000.000	5.000.000
4	Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT độc lập	0	5.000.000
5	Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên HĐQT độc lập	0	5.000.000
II Thù lao của Ban kiểm soát				
1	Bùi Thị Thanh Thảo	Trưởng ban	0	5.000.000
2	Đặng Văn Út Anh	Thành viên	0	3.500.000
3	Trần Thị Ngọc Huệ	Thành viên	0	3.500.000

Tiền lương của Ban Giám đốc:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tiền lương BQ (triệu đồng/tháng)	
				2017	2018
1	Nguyễn Triệu Dũng	Giám đốc	3.360.000	14,6	18,4
2	Nguyễn Sông Gianh	Phó Giám đốc	2.100	12,1	16,0
3	Dương Thế Nghiêm	Phó Giám đốc TT	3.002.100	12,1	15,6
Tổng lương, thưởng của BGD (đồng)				465.940.508	709.587.200

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



QUẢN TRỊ RỦI RO



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí cửa Long hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng khu đô thị mới. Với đặc thù ngành nghề, trong quá trình hoạt động kinh doanh Công ty có thể chịu ảnh hưởng từ các nhân tố sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển các công trình dân dụng, khu đô thị mới. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đặc trưng của ngành là một phần vốn đầu tư của các dự án sử dụng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao sẽ làm chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nằm trong khuôn khổ của rất nhiều quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản và các luật khác. Bên cạnh đó còn chịu tác động của các chính sách và phát triển của ngành.

Quá trình xây dựng và cập nhật liên tục các văn bản pháp luật đòi hỏi Công ty phải luôn

lạm phát gia tăng đã làm giá cả nguyên vật liệu như sắt thép, sỏi đá, xi măng, gạch biến động bất thường ít nhiều gây ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và thi công các công trình nói chung và Công ty nói riêng.

Nhằm hạn chế các rủi ro về kinh tế, bên cạnh việc đưa ra các dự báo về biến động thị trường và lạm phát để có những quyết định phù hợp, Công ty không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh giảm thiểu tác động của các sự kiện kinh tế.

luôn theo dõi, thích nghi và có những điều chỉnh cần thiết và kịp thời. Công ty PVCL luôn đề cao việc tuân thủ pháp luật và hoạt động có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những thay đổi về các mặt luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro nguồn nhân lực

Con người luôn luôn là cốt lõi của quá trình xây dựng và phát triển Công ty. Xây dựng và đào tạo đội ngũ trẻ kế thừa luôn là mục tiêu lớn của Công ty để đẩy mạnh tăng trưởng và phát triển bền vững. Việc đảm bảo thu hút nhân tài có tiềm năng, có thái độ tốt và tinh thần học hỏi cũng đồng thời là một thách thức lớn.

Công ty tiếp tục duy trì và cải thiện hơn nữa chế độ phúc lợi cho toàn thể CBNV. Đảm

bảo nguồn lương, thưởng, phụ cấp tương xứng với năng suất lao động và hiệu quả công việc đề ra. Không chỉ đảm bảo nguồn thu nhập, Công ty còn chăm lo đầy đủ đến sức khỏe và đời sống tinh thần thông qua các chế độ bảo hiểm sức khỏe cho CBNV, chính sách tài trợ giáo dục, chương trình du lịch nhằm thắt chặt tinh đoàn kết của tập thể. Công đoàn thường xuyên có những chuyến thăm hỏi, tặng quà, động viên cho các CBNV gặp khó khăn.

4. Rủi ro môi trường

Hiện nay những vấn đề có liên quan đến môi trường như hiện tượng trái đất nóng lên, hiệu ứng nhà kính, v.v... nhận được sự quan tâm rất lớn của cộng đồng trong nước và thế giới. Khách hàng với nhu cầu sinh hoạt cuộc sống trong môi trường xanh sạch ngày càng gia tăng đòi hỏi Công ty quan tâm nhiều hơn nữa trong thiết kế và xây dựng phù hợp với điều kiện môi trường thay đổi.

5. Rủi ro đặc thù ngành

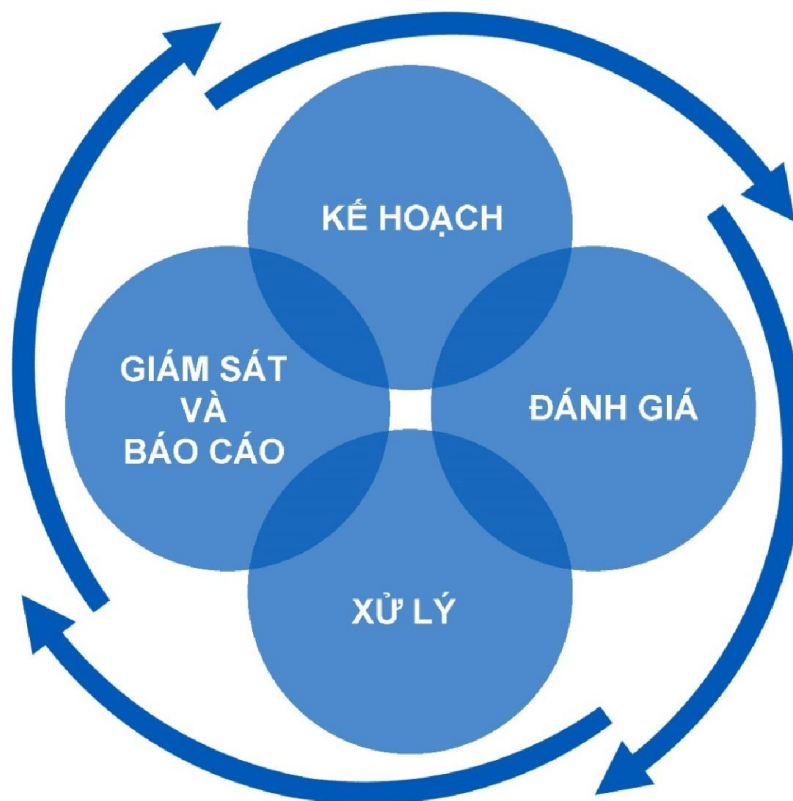
Sản phẩm của ngành Xây dựng là các công trình kiến trúc có tính chất cố định, có thời gian sử dụng lâu dài, nơi sản xuất gắn liền với nơi tiêu thụ sản phẩm. Địa điểm sản xuất kinh doanh của ngành Xây dựng không cố định, thời gian xây dựng kéo dài.

Nguyên vật liệu chính của hoạt động sản xuất xây dựng bao gồm: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng, sắt thép...chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản phẩm (40% - 60%) nên biến động giá cả nguyên vật liệu sẽ tác động đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra những biện pháp thiết thực như kiến tạo không gian xanh để tạo môi trường trong lành cho khu dân cư, kiểm soát tiếng ồn và rác thải xây dựng, đầu tư tốt hệ thống xử lý chất thải, sử dụng hợp lý nguồn nguyên vật liệu xây dựng; v.v....

Từ đó, ảnh hưởng đến việc tính toán chi phí giá thành của sản phẩm xây dựng.

Để hạn chế rủi ro, Công ty luôn chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả. Bên cạnh đó, Công ty ký các hợp đồng xây lắp đều dựa trên khối lượng thực tế nghiệm thu và giá cả điều chỉnh theo giá cả thị trường do đó hạn chế rất nhiều rủi ro do biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào.



Quản lý rủi ro là một quá trình có điều kiện, không phải là một sự kiện độc lập.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG



THÔNG TIN CỔ PHIẾU CÔNG TY PVCL 2018

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần:	47.499.885 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành:	cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	34.499.885 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	12.000.000 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ:	0 cổ phần

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 06/4/2018 như sau:

TT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Giá trị (đồng)	% vốn điều lệ	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
						Cá nhân	Tổ chức
1	Trong nước	45.551.765	455.517.650.000	95,90%	1.673	1.653	20
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	11.360.000	113.600.000.000	23,92%	3	3	0
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	21.173.197	211.731.970.000	44,58%	22	22	0
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	13.018.568	130.185.680.000	27,41%	1.648	1.628	20
2	Nước ngoài	1.948.120	19.481.200.000	4,10%	22	15	7
	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	1.252.700	12.527.000.000	2,64%	1	0	1
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	695.420	6.954.200.000	1,46%	21	15	6
	Tổng cộng:	47.499.885	474.998.850.000	100,00%	1.695	1.668	27

Danh sách cổ đông lớn, nắm giữ trên 5% vốn cổ phần đến thời điểm 06/4/2018:

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Nguyễn Triệu Dũng	365271271	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	3.360.000	7,07%
2	Trịnh Sưóng	365125365	TT Lịch Hội Thượng, Trần Đề, Sóc Trăng	5.000.000	10,52%
3	Dương Thế Nghiêm	365002238	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	3.002.100	6,32%
	Cộng:			11.362.100	23,91%

c) Tình hình sử dụng vốn góp đợt phát hành cổ phiếu vào ngày 26/02/2018

- Số thu từ đợt phát hành cổ phiếu ngày 26 / 2 / 2018: 120.000.000.000 đồng
- Sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu ngày 26 / 2 / 2018 như sau:

ĐƠN VỊ	THANH TOÁN
A. DỰ ÁN 5A	54,500,000,000
1. CÔNG TY TNHH XD - TM NHÂN LỰC	32,322,200,000
2. CÔNG TY TNHH XD - TM TÀI LỰC	6,047,400,000
3. CÔNG TY CP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 75	16,130,400,000
B. VỐN LƯU ĐỘNG	31,500,000,000
1. TRẢ VẬT TƯ- CTY TNHH XD-TM PHỔ SANG	6,335,200,000
2. TRẢ VẬT TƯ - CÔNG TY TNHH XD- TM NHÂN LỰC	3,664,800,000
3. TRẢ TIỀN ĐẶC CỘC - NGUYỄN QUỐC VIỆT	21,500,000,000
C. CƠ CẤU NỢ VAY	16,000,000,000
1. TRẢ NỢ VAY - TRƯƠNG NGUYỄN PHƯỢNG VY	16,000,000,000
D. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON	18,000,000,000
1. CÔNG TY TNHH BÁN BUÔN THỦY SẢN ĐẠI PHÚ XUÂN	18,000,000,000
TỔNG CỘNG	120,000,000,000

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không.

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2019**



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	48
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	49

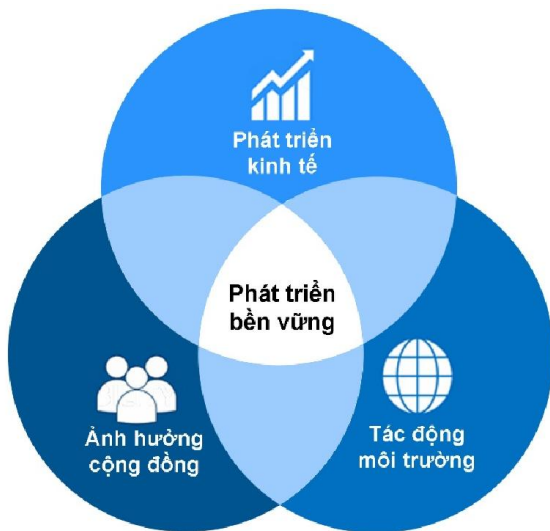
PHẦN V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

Là một đơn vị hoạt động trên lĩnh vực xây dựng thi công công trình và kinh doanh bất động sản, bên cạnh các mục tiêu phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận, Công ty PVCL luôn xác định được tầm quan trọng trách nhiệm của doanh nghiệp với xã hội và cộng đồng.

Trong suốt quá trình phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, chúng tôi vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng tác động xấu đến môi trường. Với quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng mở rộng, công tác An toàn vệ sinh môi trường trên các công trình vẫn duy trì được các kết quả tốt nhiều năm qua.

Mục tiêu của phát triển bền vững là duy trì được sự cân bằng của tự nhiên:



Phát triển có hiệu quả về kinh tế; Tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận; Đảm bảo quyền lợi của cổ đông và đối tác; Tuân thủ chính sách nhà nước trong hoạt động kinh doanh.



Phát triển hài hòa các mặt xã hội; phát triển nguồn nhân lực; xây dựng văn hóa doanh nghiệp; đóng góp đối với cộng đồng.



Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về môi trường. Ứng dụng công nghệ thân thiện môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Công ty PVCL hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, trong quá trình sản xuất kinh doanh PVCL luôn ý thức việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty không chỉ chú trọng tạo lập môi trường làm việc xanh cho cán bộ, nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các công trình mới thân thiện với môi trường. Trong hoạt động vận hành, chúng tôi chú trọng vào việc nâng cao nhận thức của cán bộ, nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, kiểm soát hệ thống xử lý chất thải tại các khu dân cư – đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép, giảm thiểu lãng phí năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí nhà kính.

Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả mọi hoạt động của Công ty. Tại

khu đô thị 5A, Công ty kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực đảm bảo không lãng phí, đồng thời thay thế sử dụng bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng. Trong những tháng mùa khô, công ty đã tận dụng nguồn nước kênh Nhân Lực để tưới cây cảnh trong khu dân cư, góp phần tiết kiệm nước và làm sạch môi trường.

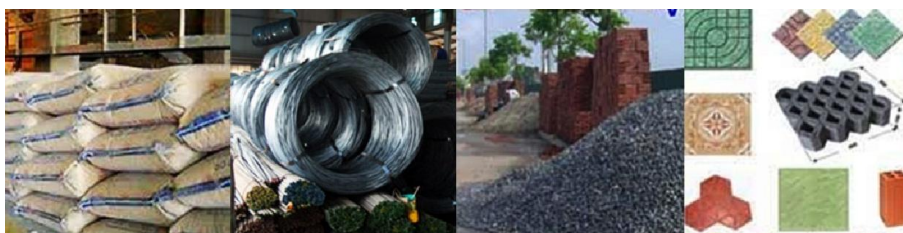
Ngoài ra, việc vận chuyển đưa khách tham quan khu đô thị 5A công ty dùng xe điện thay vì xăng nhằm giảm thải trực tiếp vào môi trường.

Thông qua hoạt động này, PVCL đã có những đóng góp đáng kể về các phương diện sau:



Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để xây dựng chính của công ty trong năm 2018 tăng bình quân gấp đôi so với năm 2017 do gia tăng việc xây dựng các công trình nhà ở.



STT	Nguyên vật liệu	ĐVT	2017	2018
1	Cát lấp	m ³	2.259	9.699,3
2	Cát xây	m ³	2.304	4.024,2
3	Đá 0x4	m ³	3.829	15.687,6
4	Đá 1x2	m ³		924,7
5	Xi măng	tấn	852.650	1.316.050
6	Sắt	tấn	306.072	173.912,8
7	Gạch ống	viên	1.137.783	1.158.014
8	Gạch thẻ	viên		250.174

Tiêu thụ năng lượng:

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

STT	Năng lượng tiêu thụ	ĐVT	2017	2018	Ghi chú
1	Dầu FO	lít	3.945	32.814	Máy thi công công trình
2	Xăng	lít	7.097	5.592	Máy thi công công trình, ô tô, tuần tra bảo vệ
3	Điện	Kwh	107.626	119.624	Thắp sáng công cộng và phục vụ xây dựng

Tiêu thụ nước:

Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng của các hoạt động kinh doanh trong năm: Chủ yếu sử dụng nước do nhà máy nước cung cấp để phục vụ cho xây dựng, trong năm 2018 sử dụng 614 m³ so với năm

2017 là 558 m³, ngoài ra còn sử dụng nước mặt từ kênh Nhân Lực để tưới cây trong những tháng nắng hạn nhằm chăm sóc cây xanh trong khu dân cư.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.

Chính sách liên quan đến người lao động

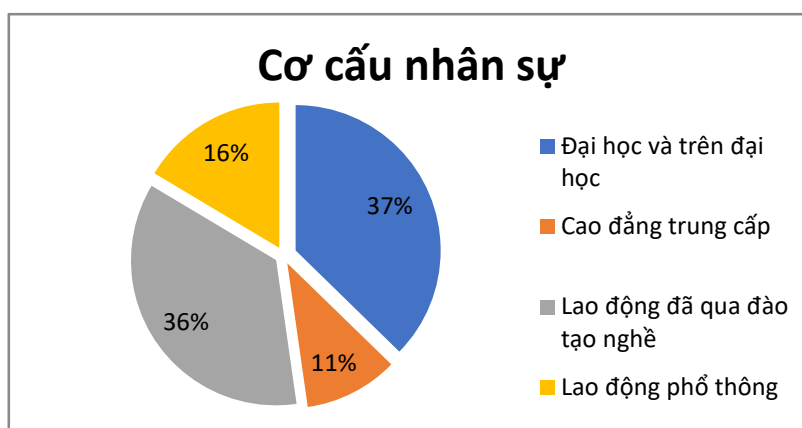
a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Tổng số lao động đến cuối năm 2018 là 67 người, trong đó có 51 nhân viên chính thức + 01 đang thử việc và 15 nhân viên thời vụ hưởng lương khoán.

Năm	2014	2015	2016	2017	2018
Số lượng nhân sự (người)	60	58	57	60	67

Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:

Trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỷ lệ
Đại học	25	37,3%
Cao đẳng trung cấp	07	10,5%
Lao động đã qua đào tạo nghề	24	35,8%
Lao động phổ thông	11	16,4%
Tổng cộng	67	100%



b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công ty luôn thực hiện các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong thỏa ước lao động và hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, được bảo đảm về việc làm, được trả lương theo năng lực và thỏa thuận hợp đồng.

+ 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.

Mức lương trung bình: 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 so với năm trước.

Năm	2014	2015	2016	2017	2018
Thu nhập trung bình/nhân viên (đ/tháng)	4.500.000	4.600.000	5.500.000	5.500.000	6.000.000

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Trong năm 2018 công ty có tổ chức đưa một số cán bộ nhân viên đi dự các khóa học ngắn hạn liên quan đến nghiệp vụ của các phòng ban.



Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Dự án đầu tư chính hiện giờ của Công ty là Dự án Khu đô thị 5A, do đó trách nhiệm đối với cộng đồng dân cư địa phương là đảm bảo an ninh trật tự của khu dân cư. Công ty có tổ chức đội bảo vệ 14 người phân ca tuần tra canh gác để giữ gìn an ninh cũng như bảo vệ tài sản của công ty tại các hiện trường xây dựng.

Bên cạnh việc phát triển sản xuất kinh doanh bảo đảm lợi ích cho cổ đông Công ty và quyền lợi của người lao động, Công ty còn chú tâm đến hoạt động xã hội trên địa bàn nhằm góp một phần lợi ích của Công ty vào sự phát triển chung của xã hội như: Ủng hộ Quỹ vì người nghèo, quỹ đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ thành phố tổ chức các sự kiện...

Tổ chức Công đoàn cơ sở Công ty PVCL cũng đã làm tốt công tác đoàn thể, chăm lo đời sống cho CNV công ty.



VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ý kiến kiểm toán	54
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	55
- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	58
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	59
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	60-86

Số : 234/BCKT/TC/2019/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính 2018 kết thúc vào ngày 31/12/2018 kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 29/09/2019, từ trang 7 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, 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 năm 2018.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Đô thị Dầu Khí Cửu Long** tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động 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 hợp nhất.

TP.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2019

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Phó Tổng Giám đốc**

(Đã ký)

Dương Thị Huỳnh Hoa

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0424-2018-142-1

Kiểm toán viên

(Đã ký)

Nguyễn Vũ

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0699-2018-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2018	2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		426.012.788.316	189.378.706.058
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.206.164.310	8.948.619.736
1. Tiền	111	V.1	10.206.164.310	8.948.619.736
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		257.583.272.971	81.271.407.067
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	123.795.053.255	57.743.395.607
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		98.962.208.513	16.969.868.960
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	27.119.800.000	6.400.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	7.706.211.203	158.142.500
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	158.223.351.035	99.158.679.255
1. Hàng tồn kho	141	V.6	158.223.351.035	99.158.679.255
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		375.940.222.594	379.613.532.409
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		39.701.144.150	44.331.755.609
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	1.609.870.546	21.502.678.046
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		38.091.273.604	22.829.077.563
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		10.588.746.934	10.610.522.711

1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.240.868.090	10.610.522.711
- Nguyên giá	222		14.156.286.255	15.922.296.212
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.915.418.165)	(5.311.773.501)
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.10	2.347.878.844	-
- Nguyên giá	228		2.403.925.844	56.047.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	27.473.507.788	28.216.168.441
- Nguyên giá	231		34.631.100.870	34.152.220.920
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.157.593.082)	(5.936.052.479)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	297.861.470.197	295.967.724.540
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.7	297.791.865.979	295.966.633.631
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	69.604.218	1.090.909
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		315.353.525	487.361.108
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	315.353.525	487.361.108
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		801.953.010.910	568.992.238.467
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		265.640.438.350	183.762.749.352
I. Nợ ngắn hạn	310		236.206.765.710	101.388.029.206
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	28.431.712.467	9.694.222.143
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9.289.907.441	6.477.563.480
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	5.387.698.665	2.380.484.309
4. Phải trả người lao động	314		1.199.231.650	318.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	535.277.911	2.707.748.738
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	22.858.484.537	6.896.552.057
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	159.236.685.200	66.778.134.470
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-

12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.267.767.839	6.135.324.009
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		29.433.672.640	82.374.720.146
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			21.500.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	22.200.443.000	57.850.217.066
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	7.233.229.640	3.024.503.080
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		536.312.572.560	385.229.489.115
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	536.312.572.560	385.229.489.115
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	474.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	474.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	14.287.827.744	11.145.383.913
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	44.945.785.919	19.085.255.202
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		19.806.110.997	10.721.444.181
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25.139.674.922	8.363.811.021
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.18	2.080.108.897	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		801.953.010.910	568.992.238.467

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2018	2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	334.573.318.251	100.106.950.090
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	4.630.576.204	1.126.094.449
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		329.942.742.047	98.980.855.641
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	274.349.471.652	81.014.111.557
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		55.593.270.395	17.966.744.084
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.027.019.642	352.309.928
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	10.904.227.993	455.964.828
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.832.437.894	455.964.828
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	270.068.290	172.133.684
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	6.215.367.445	4.534.440.270
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		40.230.626.309	13.156.515.230
11. Thu nhập khác	31	VI.6	60.004.659	-
12. Chi phí khác	32	VI.7	167.195.293	70.448.408
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(107.190.634)	(70.448.408)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		40.123.435.675	13.086.066.822
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.160.585.487	896.656.807
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	4.737.322.913	1.734.646.239
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		32.225.527.275	10.454.763.776
18. LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		32.145.418.378	-
19. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		80.108.897	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	637	265
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	637	198

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		307.307.886.854	108.078.277.373
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(390.983.336.174)	(46.875.005.747)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.977.402.398)	(6.111.522.060)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(14.106.733.713)	(17.748.719.365)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(887.450.027)	(1.636.746.855)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		74.612.123.908	109.444.255.852
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(86.888.369.854)	(40.833.561.227)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.923.281.404)	104.316.977.971
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		(45.836.742)	(686.380.909)
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		(21.719.800.000)	(6.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.583.917.845	299.509.928
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(19.181.718.897)	(6.786.870.981)
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		120.000.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		85.143.210.950	69.298.048.047
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(167.810.012.786)	(158.743.730.724)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		37.333.198.164	(89.445.682.677)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1.228.197.863	8.084.424.313
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	8.977.966.447	864.195.423
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	10.206.164.310	8.948.619.736

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 14 ngày 25/05/2018.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận ĐK doanh nghiệp: 474.998.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018: 474.998.850.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02-KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

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

- 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: 12 tháng

5. Mô hình hoạt động:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con					
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Số 56 đường 934, đường, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	90%	0%	90%	0%

6. Cơ sở Hợp nhất

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày

22/12/2014 của Bộ Tài chính - Hướng dẫn thi hành phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

- **Danh sách công ty con được hợp nhất:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ biểu quyết của công ty mẹ
Công ty TNHH Bán buôn Đại Phú Xuân	Số 56 934, đường, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	90%

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ 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. Riêng chế độ kế toán của công ty con theo Thông tư số 133/2016/TT/BTC ngày 26/08/2016 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi, nhưng được điều chỉnh trình bày lại theo chế độ kế toán của công ty mẹ.

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 quy định của 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại 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 giữa niên độ 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.

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

b. 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.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

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 giữa niên độ cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 phương pháp **binh 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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật, 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	5 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 8 năm
- Thiết bị văn phòng	5 - 7 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	5 - 8 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12

tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

9. 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 kế 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

10. 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".

11. 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;

- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;

- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

13. 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 thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

14. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác 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.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công

trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

d. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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.

16. 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 kinh doanh bất động sản

+ BĐS đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, DN đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu BĐS cho người mua; DN không còn nắm giữ quyền quản lý BĐS như người sở hữu BĐS hoặc quyền kiểm soát BĐS;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

+ Doanh thu đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán BĐS;

+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán BĐS;

+ Đối với những bất động sản chậm trễ chưa hoàn thành phải được phân loại là hàng tồn kho dài hạn và thuyết minh rõ trên BCTC.

e. 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 giữa niên độ;

- 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.

f. 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 ...

17. 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 giữa niên độ của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ;

+ 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.

18. 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.

19. 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...

20. 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...

21. 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.

22. 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.

23. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong

phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

24. 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	2018	2017
- Tiền mặt	8.957.757.201	8.872.493.527
+ Tiền mặt Công ty mẹ	4.750.648.723	8.872.493.527

+ Tiền mặt Công ty con	4.207.108.478	-
- Tiền gửi ngân hàng	1.248.407.109	76.126.209
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty mẹ	922.003.993	76.126.209
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty con	326.403.116	-
Cộng	10.206.164.310	8.948.619.736

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

2.1. Ngắn hạn	2018	2017
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	55.682.934.250	-
+ Công ty TNHH Nhân Lực	2.334.637.326	916.991.101
+ Công ty TNHH Tài Lực	2.101.291.351	5.372.460.450
+ Công ty CP ĐTXD TM DV Hồng Phát	-	8.172.840.000
+ Nguyễn Văn Triết	-	1.840.400.000
+ Nguyễn Thị Mỹ Linh	174.593.715	1.109.627.375
+ Trương Phi Hùng	-	406.250.000
+ Bùi Thị Kim Ngân	738.043.600	724.773.500
+ Phạm Toàn Vẹn	399.875.550	414.375.550
+ Đặng Văn Út Anh	912.018.240	719.984.000
+ Trần Thanh Lan	-	1.410.281.600
+ Nguyễn Hoàng Nhã	6.766.856.790	6.766.856.790
+ Hồ Thị Lan	323.871.800	543.471.800
+ Cao Thanh Bằng	17.600.000	360.000.000
+ Nguyễn Hồng Nghĩa	-	530.000.000
+ Phan Trọng Thủy	387.000.000	415.700.000
+ Phan Thị Kim Em	-	532.000.000
+ Trịnh Sướng	3.629.348.666	3.629.348.666
+ Mai Thị Anh Thi	190.000.000	773.000.000
+ Trần Thị Mỹ Trinh	385.000.000	445.000.000
+ Trần Nghĩa	1.728.896.400	-
+ Trần Lý Phước Thọ	1.530.515.409	-
+ Trần Nghĩa	1.008.000.000	-
+ Trần Út Đồng	960.019.200	-
+ Ngô Văn Châu	720.000.000	-
+ Nguyễn Trường Tiến	960.019.200	-
+ Đoàn Khánh Trung	1.018.000.000	-
+ Phạm Thị Mỹ Tiên	960.019.200	-
+ Xâm Chí Cường	960.019.200	-
+ Nguyễn Đình Kiều My	960.019.200	-
+ Đặng Văn Út Anh	912.018.240	-
+ Lương Cửu Long	960.019.200	-
+ Trần Công Thành	912.018.240	-
+ Lương Thanh Hà	960.019.200	-
+ Hà Trần Minh Tâm	912.018.240	-
+ Nguyễn Đình Kiều My	1.432.828.656	-

+ Tô Thanh Bình	1.019.070.000	-
+ Mai Gia Thịnh	1.800.000.000	-
+ Trần Mỹ Hồng	810.000.000	-
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	846.720.000	-
+ Lư Phương Uyên	900.000.000	-
+ Phan Ứng Tường	1.434.780.000	-
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	868.476.000	-
+ Nguyễn Văn Nhỏ	1.160.355.000	-
+ Các đối tượng khác	24.018.151.382	22.660.034.775
Cộng	123.795.053.255	57.743.395.607
2.2. Dài hạn		
+ Mai Thị Hồng Nga	150.827.000	200.784.500
+ Nguyễn Văn Triết	257.100.000	103.433.337
+ Huỳnh Minh Quân	203.100.000	271.500.000
+ DNTN Trí Mỹ	-	18.615.000.000
+ Các đối tượng khác	998.843.546	2.311.960.209
Cộng	1.609.870.546	21.502.678.046

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

Ngắn hạn		
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi(*)	26.119.800.000	6.400.000.000
- Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long(**)	1.000.000.000	-
Cộng	27.119.800.000	6.400.000.000

Ghi chú:

(*) Theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/PVCL-UTXI/2017 ngày 02/11/2017, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/8/2018 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 29/6/2018, thời hạn cho vay 14 tháng, lãi suất 11%/năm.

(**) Theo hợp đồng vay vốn ngày 27/7/2018, thời hạn cho vay 16 tháng, lãi suất 12%/năm.

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	2018		2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	373.182.553	-	105.342.500	-
+ Trần Thanh Cường	145.000.000	-	-	-
+ Nguyễn Sông Gianh	108.985.000	-	-	-
+ Tạm ứng thuế trước bạ	119.197.553	-	105.342.500	-
- Phải thu khác	7.333.028.650	-	52.800.000	-
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	6.048.280.550	-	52.800.000	-
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	1.284.748.100	-	-	-
Cộng	7.706.211.203	-	158.142.500	-

5. NỢ XẤU

	2018		2017	
	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	84.933.337	84.933.337	458.027.837	458.027.837
<i>Chi tiết:</i>				
+ Lê Minh Tâm	-		198.918.850	198.918.850
+ Hà Minh Nhựt		-	155.675.650	155.675.650
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	84.933.337	84.933.337	103.433.337	103.433.337
Cộng	84.933.337	84.933.337	458.027.837	458.027.837

6. HÀNG TỒN KHO

	2018		2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	49.551.700	-	49.551.700	-
- Thành phẩm	78.207.628.703	-	97.884.495.995	-
- Hàng hóa	79.966.170.632	-	1.224.631.560	-
Cộng	158.223.351.035	-	99.158.679.255	-

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	2018		2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A	267.791.865.979	267.791.865.979	265.966.633.631	265.966.633.631
+ Dự án khu Minh Châu	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	297.791.865.979	297.791.865.979	295.966.633.631	295.966.633.631

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

	2018	2017
- Mua sắm	69.604.218	1.090.909
Cộng	69.604.218	1.090.909

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	2018	2017
- Công cụ, dụng cụ	29.659.090	-
- Bảng hiệu quảng cáo	285.694.435	487.361.108
Cộng	315.353.525	487.361.108

9. TĂNG, 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 hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	14.956.485.988	233.181.818	640.247.454	92.380.952	-	15.922.296.212
Số tăng trong kỳ	59.090.909	-	562.323.432	-	-	621.414.341
- Mua trong kỳ	-	-	562.323.432	-	-	562.323.432
- Đầu tư XDCB hoàn thành	59.090.909	-	-	-	-	59.090.909
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	2.347.878.844	-	39.545.454	-	-	2.387.424.298
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	2.347.878.844	-	39.545.454	-	-	2.387.424.298
Số dư cuối kỳ	12.667.698.053	233.181.818	1.163.025.432	92.380.952	-	14.156.286.255
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	4.534.146.323	228.390.182	456.856.044	92.380.952	-	5.311.773.501
Số tăng trong kỳ	480.131.232	4.791.636	122.017.251	-	-	606.940.119
- Khấu hao trong kỳ	480.131.232	4.791.636	122.017.251	-	-	606.940.119
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	3.295.455	-	-	3.295.455
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	3.295.455	-	-	3.295.455
Số dư cuối kỳ	5.014.277.555	233.181.818	575.577.840	92.380.952	-	5.915.418.165
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	10.422.339.665	4.791.636	183.391.410	-	-	10.610.522.711
Tại ngày cuối kỳ	7.653.420.498	-	587.447.592	-	-	8.240.868.090

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

10. TĂNG, 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 kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong kỳ	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất KD	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844

Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.047.000

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	2107	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	2018
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	34.152.220.920	478.879.950	-	34.631.100.870
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	478.879.950	-	478.879.950
- Nhà và quyền sử dụng đất	34.152.220.920	-	-	34.152.220.920
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	5.936.052.479	1.221.540.603	-	7.157.593.082
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.936.052.479	1.221.540.603	-	7.157.593.082
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	28.216.168.441	478.879.950	1.221.540.603	27.473.507.788
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	478.879.950	-	478.879.950
- Nhà và quyền sử dụng đất	28.216.168.441	-	1.221.540.603	26.994.627.838
- 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	-	-	-	-

12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

12.1. Ngắn hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	2018		Phát sinh		2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	74.736.685.200	74.736.685.200	97.880.685.200	66.269.000.000	43.125.000.000	43.125.000.000
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	-	-	-	16.253.134.470	16.253.134.470	16.253.134.470
- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	84.500.000.000	84.500.000.000	88.295.097.500	10.195.097.500	6.400.000.000	6.400.000.000
- Trịnh Sương	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	159.236.685.200	159.236.685.200	186.175.782.700	93.717.231.970	66.778.134.470	66.778.134.470

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ 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
HĐTD số 10/HĐTD - 26/12/2017 và PLHĐ số 04/PLHĐ ngày 31/10/2018	Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	74.736.685.200	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 255/2018/2532093/HĐTD ngày 28/11/2017 và HĐTD số 168/2018/8044471/HĐTD ngày 20/8/2018	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	84.500.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				159.236.685.200	

12.2. Dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	2018		Phát sinh		2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Nguyễn Văn Thành	500.000.000	500.000.000	-	-	500.000.000	500.000.000
- Dương Ngọc Đức	-	-	-	291.600.000	291.600.000	291.600.000
- Huỳnh Minh Quân	-	-	-	3.544.800.000	3.544.800.000	3.544.800.000

- Trương Nguyễn Phượng Vy	-	-	2.970.500.000	19.903.384.066	16.932.884.066	16.932.884.066
- Trần Thanh Lan	-	-	-	400.000.000	400.000.000	400.000.000
- Nguyễn Văn Triết	517.400.000	517.400.000	-	84.500.000	601.900.000	601.900.000
- Hồ Hoàng Châm	-	-	-	980.000.000	980.000.000	980.000.000
- Mai Thị Hồng Nga	-	-	-	492.900.000	492.900.000	492.900.000
- Trương Văn Phước	558.900.000	558.900.000	-	89.700.000	648.600.000	648.600.000
- Phạm Hồ Tuyên	514.960.000	514.960.000	-	78.000.000	592.960.000	592.960.000
- Trịnh Sương	-	-	6.600.000.000	36.600.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
- Bùi Thị Kim Ngân	580.000.000	580.000.000	600.000.000	680.000.000	660.000.000	660.000.000
- Nguyễn Văn Cường	710.666.000	710.666.000	1.203.000.000	492.334.000	-	-
- Nguyễn Kim Hồng Hạnh	3.227.700.000	3.227.700.000	7.475.506.750	4.247.806.750	-	-
- Nguyễn Anh Tuấn	4.777.600.000	4.777.600.000	4.900.000.000	122.400.000	-	-
- Nguyễn Hoàng Phương	5.899.800.000	5.899.800.000	6.000.000.000	100.200.000	-	-
- Nguyễn Kim Hồng Đào	3.675.000.000	3.675.000.000	5.000.000.000	1.325.000.000	-	-
- Các đối tượng khác	1.238.417.000	1.238.417.000	3.694.000.000	4.660.156.000	2.204.573.000	2.204.573.000
Cộng	22.200.443.000	22.200.443.000	38.443.006.750	74.092.780.816	57.850.217.066	57.850.217.066

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ 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
HĐVV ngày 12/08/2011 và PLHĐ ngày 01/01/2015	Nguyễn Văn Thành	36 tháng	13.2%/năm	500.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 24/08/2015 và PLHĐ ngày 24/8/2017	Nguyễn Văn Triết	36 tháng	10%/năm	517.400.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015 và PLHĐ ngày 18/9/2017	Trương Văn Phước	36 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	558.900.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/08/2015 và PLHĐ ngày 28/8/2017	Phạm Hồ Tuyên	36 tháng	12%/năm	514.960.000	Tín chấp
HĐVV ngày 25/10/2018	Bùi Thị Kim Ngân	24 tháng	11%/năm	580.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/9/2018	Nguyễn Văn Cường	24 tháng	theo thời điểm	710.666.000	Tín chấp
HĐVV ngày 01/3/2018	Nguyễn Kim Hồng Hạnh	24 tháng	10%/năm	3.227.700.000	Tín chấp
HĐVV ngày 12/10/2018	Nguyễn Anh Tuấn	24 tháng	theo thời điểm	4.777.600.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/10/2018	Nguyễn Hoàng Phương	24 tháng	theo thời điểm	5.899.800.000	Tín chấp
HĐVV ngày 22/11/2018	Nguyễn Kim Hồng Đào	24 tháng	theo thời điểm	3.675.000.000	Tín chấp
	Các đối tượng khác			1.238.417.000	Tín chấp
Cộng				22.200.443.000	

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	2018		2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Tài Lực	575.000.000	575.000.000	551.382.455	551.382.455
+ Nhà máy Gạch ngói Sóc Trăng	-	-	1.840.400.000	1.840.400.000
+ Công ty TNHH Tấn Phát	-	-	634.590.000	634.590.000
+ Công ty TNHH XD-TM Phố Sang	9.780.425.661	9.780.425.661	5.528.731.350	5.528.731.350
+ Công ty TNHH Vạn Trường Phát	245.056.000	245.056.000	-	-
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài	279.796.000	279.796.000	-	-

+ Công ty TNHH Nguyễn Hùng Phát	252.260.000	252.260.000	-	-
+ Công ty TNHH Hải sản Minh Tiến	16.608.824.500	16.608.824.500	-	-
+ Các đối tượng khác	690.350.306	690.350.306	1.139.118.338	1.139.118.338
Cộng	28.431.712.467	28.431.712.467	9.694.222.143	9.694.222.143

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

	2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	2018
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.435.671.985	14.321.154.807	14.090.656.788	1.666.170.004
+ Thực nộp bằng tiền	1.435.671.985	3.574.545.563	3.344.047.544	1.666.170.004
+ Được khấu trừ	-	10.746.609.244	10.746.609.244	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	907.796.848	3.689.181.840	887.450.027	3.709.528.661
Thuế thu nhập cá nhân	37.015.476	54.116.973	79.132.449	12.000.000
Thuế khác		5.000.000	5.000.000	-
Cộng	2.380.484.309	32.390.608.427	29.152.896.052	5.387.698.665

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Ngắn hạn

	2018	2017
- Lãi vay	535.277.911	2.707.748.738
Cộng	535.277.911	2.707.748.738

16. PHẢI TRẢ KHÁC

Ngắn hạn

	2018	2017
- BHXH	3.775.000	182.430.415
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.854.709.537	6.714.121.642
+ Trần Thị Ngọc Huệ	161.093.500	174.265.000
+ Trần Thị Hồng Liên	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công Ty TNHH XD-TM Phố Sang	4.223.657.087	-
+ Nguyễn Triệu Đông	9.500.000.000	-
+ Lê Văn Phước	742.113.958	-
+ Các đối tượng khác	6.727.844.992	5.039.856.642
Cộng	22.858.484.537	6.896.552.057

17. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	2018	2017
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	7.233.229.640	3.024.503.080

- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.233.229.640	3.024.503.080

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	354.998.850.000	-	-	10.099.907.536	-	10.721.444.181	375.820.201.717
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	10.454.763.776	10.454.763.776
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(1.045.476.378)	(1.045.476.378)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	1.045.476.377	-	(1.045.476.377)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ này)	354.998.850.000	-	-	11.145.383.913	-	19.085.255.202	385.229.489.115
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	-	-	32.225.527.275	32.225.527.275
- Tăng vốn trong kỳ này	120.000.000.000	-	-	-	-	-	120.000.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	2.080.108.897	-	2.080.108.897
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(3.142.443.830)	(3.142.443.830)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	3.142.443.831	-	(3.142.443.831)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(80.108.897)	(80.108.897)
Số dư cuối kỳ	474.998.850.000	-	-	14.287.827.744	2.080.108.897	44.945.785.919	536.312.572.560

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	2018	2017
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dũng	33.600.000.000	33.600.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sướng	50.000.000.000	-
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	30.021.000.000	-
- Vốn góp của các cổ đông khác	361.377.850.000	321.398.850.000

Cộng	474.998.850.000	354.998.850.000
-------------	------------------------	------------------------

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

	2018	2017
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	354.998.850.000	354.998.850.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	120.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	474.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		-

18.4. Cổ phiếu

	2018	2017
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.499.885	35.499.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	35.499.885
+ 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	47.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

18.5 Các quỹ của doanh nghiệp

	2018	2017
- Quỹ đầu tư phát triển	14.287.827.744	11.145.383.913
- 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

1.1. Doanh thu	2018	2017
- Doanh thu bán hàng hóa	197.816.102.358	37.592.839.136
- Doanh thu bán nhà đất	134.986.470.444	61.006.488.378
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.770.745.449	1.507.622.576
Cộng	334.573.318.251	100.106.950.090

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	2018	2017
- Hàng bán bị trả lại	4.630.576.204	1.126.094.449
Cộng	4.630.576.204	1.126.094.449

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2018	2017
- Giá vốn hàng hóa đã bán	194.778.693.783	36.653.184.824
- Giá vốn nhà đất đã cung cấp	78.269.620.915	43.154.668.544
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.301.156.954	1.206.258.189
Cộng	274.349.471.652	81.014.111.557

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2018	2017
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.583.916.132	694.655
- Lãi bán hàng trả chậm	443.103.510	351.615.273
Cộng	2.027.019.642	352.309.928

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2018	2017
- Lãi tiền vay	10.832.437.894	455.964.828
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	71.790.099	-
Cộng	10.904.227.993	455.964.828

6. THU NHẬP KHÁC:

	2018	2017
- Tiền bồi thường thu được	60.004.659	-
Cộng	60.004.659	-

7. CHI PHÍ KHÁC

	2018	2017
- Các khoản bị phạt	167.195.293	70.448.408
Cộng	167.195.293	70.448.408

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

8.1. Chi phí bán hàng	2018	2017
- Các khoản chi phí bán hàng khác	270.068.290	172.133.684
Cộng	270.068.290	172.133.684
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	144.900.749	92.117.178
- Chi phí nhân công	3.943.188.100	3.003.233.788
- Chi phí khấu hao	468.368.108	430.964.507
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	927.587.668	513.301.311
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	20.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	718.322.820	494.803.486
Cộng	6.215.367.445	4.534.440.270

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

	2018	2017
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.365.622.323	18.477.446.789
- Chi phí nhân công	7.456.961.948	8.275.344.185
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.828.480.722	1.443.501.975
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.955.603.565	1.770.935.347
- Chi phí bằng tiền khác	1.869.746.812	2.258.271.072
Cộng	77.476.415.370	32.225.499.368

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2018	2017
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	2.811.673.622	896.656.807
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	31.579.253	-
- Thuế TNDN tạm tính 1% trên doanh thu ứng tiền trước	317.332.612	-
Cộng	3.160.585.487	896.656.807

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	2018	2017
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.123.435.675	13.086.066.822
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	108.505.602.600	56.796.855.267
+ Các khoản điều chỉnh tăng	41.220.267.517	24.097.036.240
<i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>	<i>41.053.072.224</i>	<i>24.026.587.832</i>
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	<i>167.195.293</i>	<i>70.448.408</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	67.285.335.083	32.699.819.027
<i>Lợi nhuận của Công ty con (được ưu đãi về thuế TNDN)</i>	<i>801.088.969</i>	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu</i>	<i>66.484.246.114</i>	<i>32.699.819.027</i>
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	14.058.368.109	4.483.284.035
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	2.811.673.622	896.656.807
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	2.811.673.622	896.656.807
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-

11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	2018	2017
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4.737.322.913	1.734.646.239
Cộng	4.737.322.913	1.734.646.239

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2018	2017
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	32.225.527.275	10.454.763.776
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.142.443.830	1.045.476.378
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	45.658.789	35.499.885
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	637	265

13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	2018	2017
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	32.225.527.275	10.454.763.776
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.142.443.830	1.045.476.378
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	12.000.000
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	45.658.789	35.499.885
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	637	198

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	85.143.210.950
---	----------------

4. SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG KỲ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	167.810.012.786
--	-----------------

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ NHỮNG THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC: không có

2. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN: không có

3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT

- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Trịnh Sướng	Thành viên HĐQT
- Ông Đặng Văn Út Anh	Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Trương Văn Phước	Thành viên HĐQT
- Ông Lê Văn Phước	Thành viên góp vốn công ty con
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Đồng chủ tịch HĐQT

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:

	2018	2017
Lương, thưởng của Ban GD	709.587.200	465.940.508

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2018
- Dương Thế Nghiêm	Bán nhà đất	651.483.636
	Thu tiền	378.240.589
- Nguyễn Kim Hồng Đào	Bán nhà đất	1.725.160.000
	Thu tiền	1.958.554.841
	Vay	5.000.000.000
- Nguyễn Anh Tuấn	Trả tiền	1.325.000.000
	Thu tiền	97.800.000
- Nguyễn Thị Thanh Thủy	Vay	4.900.000.000
	Bán nhà đất	1.804.545.455
- Trịnh Sướng	Thu tiền	1.985.000.000
	Vay	3.629.348.666
- Đặng Văn Út Anh	Vay	6.600.000.000
	Trả tiền	37.600.000.000
- Trương Văn Phước	Bán nhà đất	2.466.244.727
	Thu tiền	2.520.834.960
- Lê Văn Phước	Vay	1.083.000.000
	Trả tiền	1.083.000.000
- Trương Văn Phước	Trả tiền	89.700.000
- Lê Văn Phước	Mượn tiền	742.113.958
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Cho vay	20.719.800.000
	Thu tiền	114.901.536.740
	Phải thu khác	248.280.550
	Phải thu bán hàng	165.631.687.134

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2018	2017
Dương Thế Nghiêm	Phải thu	298.883.411	11.088.000

Nguyễn Thị Xi	Phải thu	66.937.000	66.937.000
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu	219.720.600	229.437.000
	Phải trả	3.791.162.441	-
Nguyễn Anh Tuấn	Phải thu	131.963.000	229.763.000
	Phải trả	4.972.400.000	-
Nguyễn Thị Thanh Thủy	Phải thu	130.000.000	130.000.000
Nguyễn Hoàng Nhã	Phải thu	6.831.856.790	6.831.856.790
Trịnh Sương	Phải thu	-	3.629.348.666
	Phải trả	-	31.000.000.000
Đặng Văn Út Anh	Phải thu	912.018.240	719.984.000
Nguyễn Văn Thành	Phải trả	500.000.000	500.000.000
Trương Văn Phước	Phải trả	558.900.000	648.600.000
Lê Văn Phước	Phải trả	742.113.958	-
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Phải thu	87.851.014.800	6.452.800.000

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:

	Hàng hóa	Nhà, đất	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	197.816.102.358	134.986.470.444	1.770.745.449	334.573.318.251
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	4.630.576.204	-	4.630.576.204
Giá vốn hàng bán	194.789.045.190	78.269.620.915	1.301.156.954	274.359.823.059
Lợi nhuận gộp	3.027.057.168	52.086.273.325	469.588.495	55.582.918.988

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, Công ty không phát sinh 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 danh 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 đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

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 như 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	159.236.685.200	22.200.443.000	-	181.437.128.200
Phải trả người bán	28.431.712.467	-	-	28.431.712.467
Chi phí phải trả	535.277.911	-	-	535.277.911
Các khoản phải trả khác	22.858.484.537	-	-	22.858.484.537
Số đầu năm				
Vay và nợ	66.778.134.470	57.850.217.066	-	124.628.351.536
Phải trả người bán	9.694.222.143	-	-	9.694.222.143
Chi phí phải trả	2.707.748.738	-	-	2.707.748.738
Các khoản phải trả khác	6.896.552.057	-	-	6.896.552.057

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 hợp nhất giữa niên độ 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	
	2018	2017	2018	2017
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.206.164.310	8.948.619.736	10.206.164.310	8.948.619.736
Phải thu khách hàng	125.404.923.801	79.246.073.653	125.404.923.801	79.246.073.653
Trả trước cho người bán	137.053.482.117	39.798.946.523	137.053.482.117	39.798.946.523
Các khoản phải thu khác	7.706.211.203	158.142.500	7.706.211.203	158.142.500
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	28.431.712.467	9.694.222.143	28.431.712.467	9.694.222.143

Người mua trả tiền trước	9.289.907.441	27.977.563.480	9.289.907.441	27.977.563.480
Vay và nợ	181.437.128.200	124.628.351.536	181.437.128.200	124.628.351.536
Phải trả người lao động	1.199.231.650	318.000.000	1.199.231.650	318.000.000
Chi phí phải trả	535.277.911	2.707.748.738	535.277.911	2.707.748.738
Các khoản phải trả khác	22.858.484.537	6.896.552.057	22.858.484.537	6.896.552.057

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày cuối niên độ kế toán (hiện tại Công ty lấy giá trị hợp lý là giá trị ghi sổ) do 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 cụ thể cho việc đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và ghi nhận công cụ tài chính, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

7. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA KỲ NÀY: 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 kết thúc tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm 2017, kết thúc tại ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

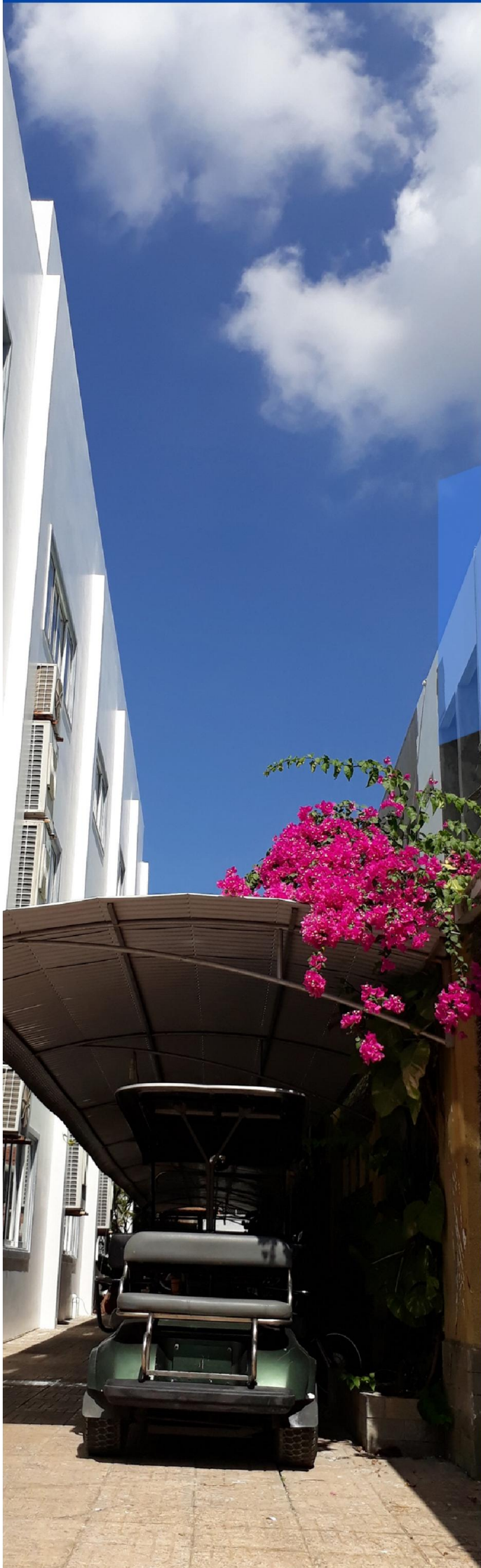
Sóc Trăng, ngày 08 tháng 4 năm 2019

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN TRIỆU DŨNG





**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, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

Điện thoại: (0299) 3627999

Fax: (0299) 3627888

Email: pvcl@dothi5a.com

Website: pvcl.com.vn