

Số: A3 /CBTT.PVCL.20

Sóc Trăng, ngày 01 tháng 4 năm 2020

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

**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 Tổng 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 2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/4/2020 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.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên 2020

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



Dương Thế Nghiêm



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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020



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: 2019



Sóc Trăng, tháng 4 năm 2020



Phần I

THÔNGIỆP

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	5
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	6
Các chỉ tiêu tài chính nổi bật trong năm 2019	7



Phần II

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Tổng quan công ty	9
Quá trình hình thành và phát triển	10
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	12
Mô hình quản trị	13
Hội đồng Quản trị	15
Ban Tổng Giám đốc	16
Ban Kiểm soát	17
Định hướng phát triển	18
Thông tin Dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre)	20



Phần III

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019	31
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2019	32
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	34
Tình hình tài chính	37
Kế hoạch hoạt động năm 2020	38

MỤC LỤC



Phần IV

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Báo cáo của Hội đồng quản trị	41
Báo cáo của Ban Kiểm soát	44
Quản trị rủi ro	47
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	49



Phần V

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	51
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	52



Phần VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ý kiến kiểm toán	59
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:	
- Bảng cân đối kế toán	60
- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	63
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	64
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	65-92



1. THÔNG ĐIỆN ➤



THÔNG ĐIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

Chào mừng quý vị đến với Báo cáo thường niên của Công ty PVCL. Khi tôi suy nghĩ về một năm xuất sắc của chúng tôi đã trôi qua và suy ngẫm về tương lai phát triển của công ty, tôi nghĩ rằng thật phù hợp để bắt đầu với một cuộc kiểm tra thực tế về các hoạt động, để hiểu rõ hơn về nơi chúng tôi đã phấn đấu với trách nhiệm lớn.

Thưa Quý vị,

Theo kết quả công bố của Tổng cục Thống kê, năm 2019 GDP Việt Nam tăng 7,02%. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7%. Trong mức tăng trưởng trên của toàn nền kinh tế, ngành công nghiệp và xây dựng duy trì tăng trưởng với tốc độ 8,9% so với năm 2018.

Đối với Công ty PVCL, năm 2019 là năm có nhiều chuyển biến tích cực và bứt phá được thể hiện rõ qua những con số trong Báo cáo tài chính năm 2019.

Về lĩnh vực hoạt động, năm 2019 ngoài lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, Công ty vẫn duy trì việc mở rộng hoạt động sang lĩnh vực buôn bán thủy sản.

Về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, năm 2019 PVCL khởi động hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kang trang xanh sạch đẹp hơn cho Khu đô thị 5A, khởi công các công trình nhà ở kang trang hiện đại hơn và đặt mục tiêu xây dựng các tiện ích công cộng xứng tầm với tên gọi mới là Mekong Centre.

Về quản trị doanh nghiệp, năm 2019, 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.

Thưa Quý vị,

Căn cứ tình hình thị trường bất động sản trong năm 2019 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 còn lại của dự án Mekong Centre, thi công các công trình nhà ở phục vụ cho rộng rãi các 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. Bên cạnh đó việc ký kết hợp đồng với Công ty CP DV Bất Động Sản Danh Khôi (DKRS) độc quyền phân phối sản phẩm nhà đất trong khu Mekong Centre cũng đã và sẽ tạo nên bước đột phá mới trong những năm sắp tới.

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 DŨNG



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.

SỨ MỆNH

- Cung cấp cho khách hàng sản phẩm, dịch vụ nhà đất, thỏa mãn mục tiêu An cư Lạc nghiệp.
- 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.

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 NĂM 2019

TỔNG DOANH THU

528,77 tỷ đồng **TĂNG 58,04 %**

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

42,20 tỷ đồng **TĂNG 30,97 %**

TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN

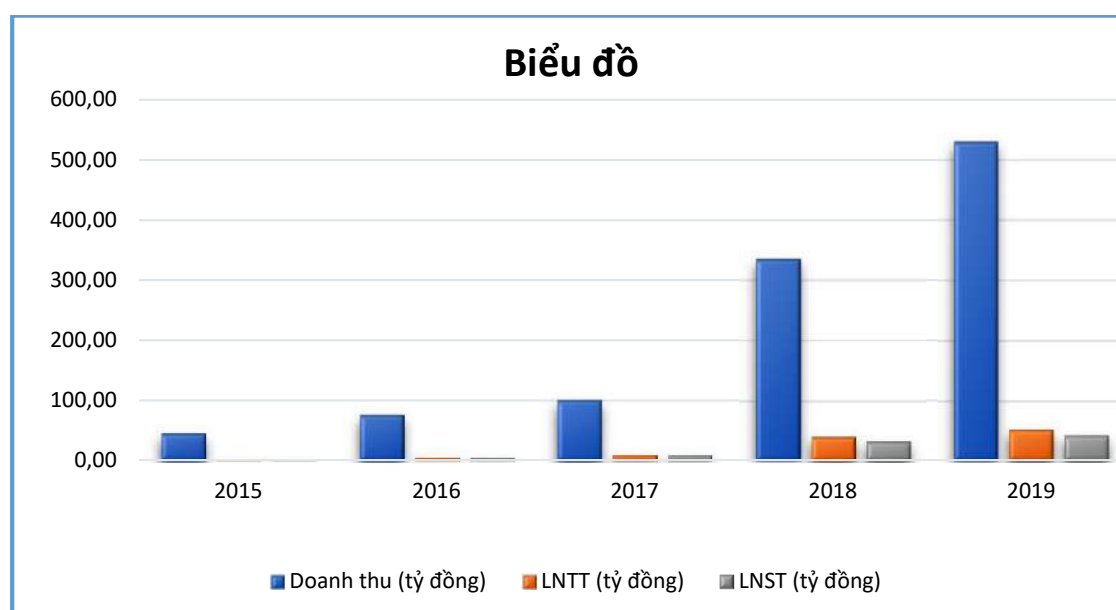
935,96 tỷ đồng **TĂNG 16,71 %**

KẾT QUẢ KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT CỦA PVCL

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019	2019/2018 (%) tăng trưởng
Tổng doanh thu	44,66	75,38	100,10	334,57	528,77	58,04%
Lợi nhuận trước thuế	2,66	6,23	13,08	40,12	51,88	29,31%
Lợi nhuận sau thuế	2,07	4,56	10,45	32,22	42,20	30,97%
Tổng giá trị tài sản	559,73	546,76	568,99	801,95	935,96	16,71%
Vốn chủ sở hữu	279,29	375,82	358,23	536,31	541,63	0,99%

Từ năm 2015 – 2019, 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



TRƯỜNG SẢN KHU ĐỒ





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 15 ngày 04/5/2019.

- Vốn điều lệ hiện nay : 474.998.850.000 đồng.

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

- Điện thoại : (0299) 3627 999 - Fax : (0299) 3627 888

- Mã số thuế : 2200280598

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

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 110,92 ha.



2007 - 2008

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.

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 theo Quyết định số 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.



2016 - 2018

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 và ngày 02/4/2018 UBND tỉnh Sóc Trăng đã ký Quyết định số 770/ QĐ-UBND đợt 2 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.



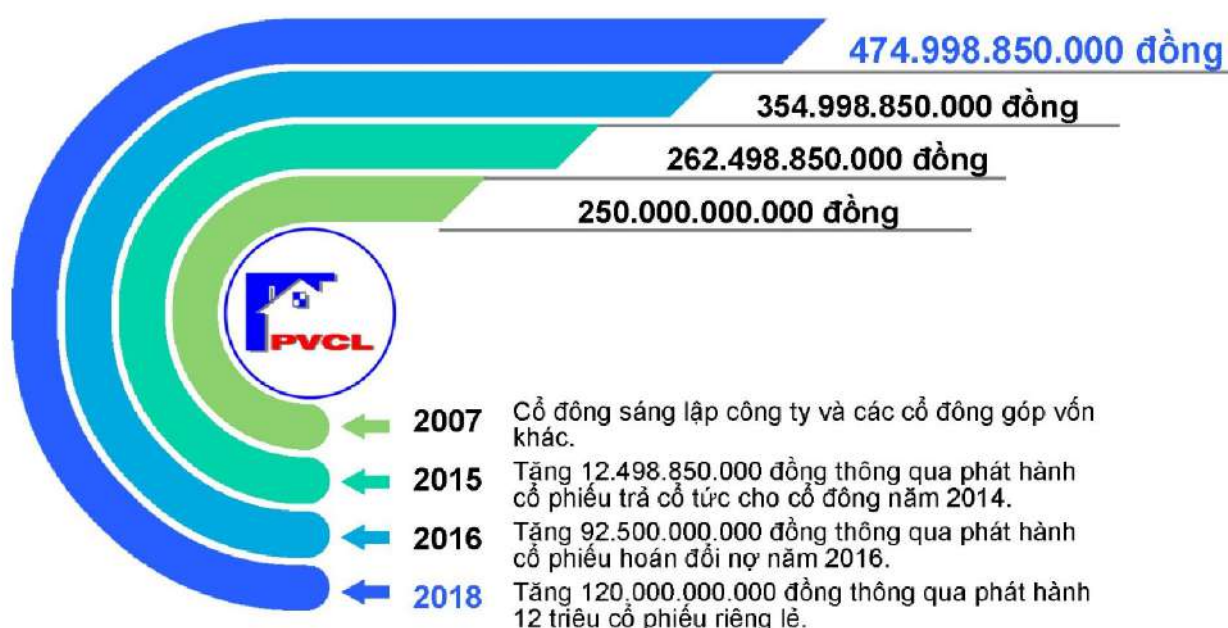
2019

HỢP TÁC VỚI CTY DANH KHÔI (DKRS)

Ngày 24/7/2019 Công ty PVCL ký hợp đồng môi giới độc quyền với Công ty cổ phần DV Bất động sản Danh Khôi (DKRS) để giao giới hàng môi giới tiêu thụ sản phẩm của Khu đô thị 5A, qua đó Công ty cũng đã đặt thêm tên thương mại cho Khu đô thị 5A là **Mekong Centre**.



QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



3. NGÀNH NGHỀ & ĐỊA BÀN KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

- Đầu tư các dự án KDC
- Tư vấn, kinh doanh BĐS

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 đô thị và công nghiệp;
- Hoàn thiện các công trình XD.

VẬT LIỆU XÂY DỰNG

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

BUÔN BÁN THỦY HẢI SẢN

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

Địa bàn kinh doanh: trong và ngoài tỉnh Sóc Trăng.

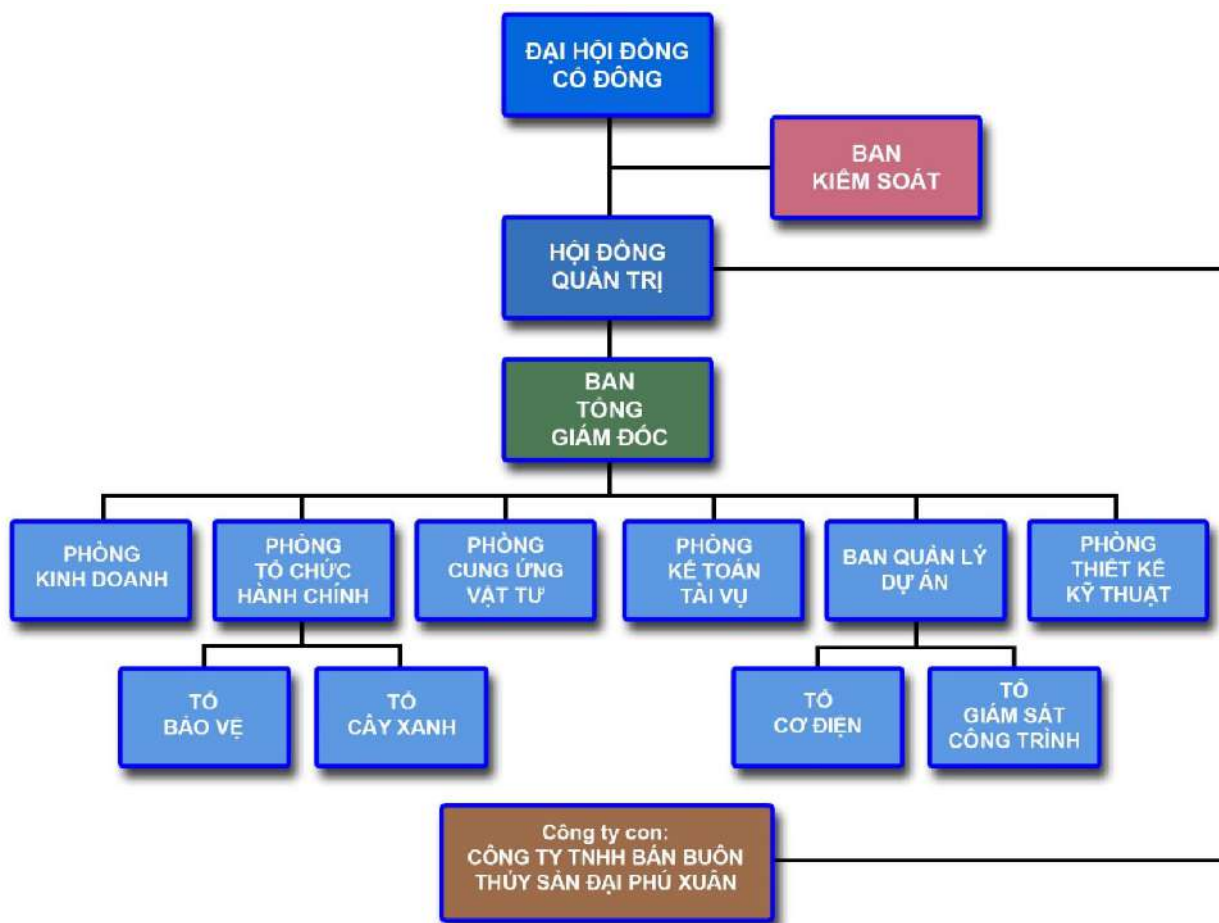
4. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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 Tổng 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: Công ty TNHH Bán buôn 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/ 10/ 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% VĐL, Công ty TNHH Đại Phú Xuân góp: 2.000.000.000 đồng tương đương 10% VĐL.

+ Tháng 5/2019 điều chỉnh vốn điều lệ là 40.000.000.000 đồng, trong đó Công ty PVCL góp vốn 38.000.000.000 đồng tương đương 95% VĐL.

+ Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Bán buôn thủy hải sản.

Công ty liên kết: Công ty cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi (DKRS)

+ Trụ sở: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Q.1, TP.Hồ Chí Minh.

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 24 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 Tổng Giám đốc:** là cơ quan điều hành công việc kinh doanh hàng 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 Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc chuyên môn.

b. Các phòng ban, nghiệp vụ:

Để hỗ trợ cho Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 6 nhân sự, trong đó có 1 Trưởng phòng, 1 phó phòng và 4 nhân viên.

- **Phòng Cung ứng vật tư:** là bộ phận giúp việc cho Ban TGD 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 TGD 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, 1 phó phòng và 2 nhân viên.

- **Phòng Thiết kế - Kỹ thuật:** là bộ phận giúp việc cho Ban TGD 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 5 nhân sự, trong đó có 1 trưởng phòng, 1 phó phòng và 4 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 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.

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2017-2021 gồm 5 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập, tuy nhiên đến ngày 06/6/2019 HĐQT miễn nhiệm ông Trịnh Sướng lý do ông đã bị tạm giam và bị khởi tố trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp của cá nhân ông. Hiện nay HĐQT chỉ còn 4 thành viên, sẽ được bầu bổ sung vào kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.

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



1

NGUYỄN TRIỆU DŨNG

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng 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 KD.
- 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 CP Chế biến Thủy sản Út Xi.



2

DƯƠNG THẾ NGHIÊM

TV HĐQT, Phó Tổng 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 làm việc trong lĩnh vực xuất nhập khẩu tại TP HCM, tham gia hoạt động quản lý dự án và kinh doanh bất động sản tại công ty từ năm 2004 cho đến nay.



3

TRƯƠNG TRÚC LINH

TV HĐQT

- 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, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bán Buôn Thủy Sản Đại Phú Xuân.



4

NGUYỄN THÁI NGUYÊN

TV HĐQT độc lập

- Ngày sinh: 01/1/1976
- 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc được biểu quyết thông qua ở các kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên. Ban Tổng Giám đốc Công ty gồm 1 Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc.

STT	Họ tên	Chức danh	Ngày bắt đầu là thành viên Ban điều hành	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	05/12/2007	
2	Ông Dương Thế Nghiêm	Phó Tổng GD thường trực	05/12/2007	
3	Ông Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng Giám đốc	04/2010	
4	Bà Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	04/2014	



NGUYỄN TRIỆU DŨNG

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

DƯƠNG THẾ NGHIÊM

TV HĐQT, Phó Tổng Giám đốc thường trực

NGUYỄN SÔNG GIANH

Phó Tổng Giám đốc

BÙI THỊ KIM NGÂN

Kế toán trưởng

- 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.

- 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 làm việc trong lĩnh vực xuất nhập khẩu tại TP HCM, tham gia hoạt động quản lý dự án và kinh doanh bất động sản tại công ty từ năm 2004 cho đến nay.

- 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.

- 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 ĐHĐCĐ 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.

Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2017-2021

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	
2	Ông Đặng Văn Út Anh	Thành viên BKS	15/4/2017	
3	Bà Trần Thị Ngọc Huệ	Thành viên BKS	27/4/2018	



1. 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. 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 là trưởng phòng 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 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

1

Chiến lược về thị trường

Đổi mới công tác kinh doanh, tăng cường tiếp thị, quảng bá sản phẩm. Xây dựng thương hiệu PVCL là một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại ĐBSCL.

Tập trung phát triển mảng thị trường bất động sản tại tỉnh Sóc Trăng và từng bước mở rộng ra các khu vực khác.

2

Chiến lược đầu tư

Chú trọng việc phát triển có hiệu quả dự án đầu tư Khu đô thị Mekong Centre. Nâng cao năng lực đầu tư, tập trung vào những dự án có khả năng sinh lời tốt. Xây dựng cơ chế quản lý chuyên nghiệp đáp ứng yêu cầu tiến độ, chất lượng đầu tư. Mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực khác như bán buôn VLXD, cung ứng thủy sản.

3

Chiến lược tổ chức và phát triển doanh nghiệp

Tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức quản trị Công ty PVCL, kiện toàn bộ máy và xây dựng cơ chế điều hành, quản lý doanh nghiệp một cách khoa học và hiệu quả.

Xây dựng và phát triển Công ty với mức tăng trưởng ổn định, bền vững và có tính cạnh tranh cao.

4

Chiến lược xây dựng và phát triển nguồn nhân lực

Tăng cường công tác đào tạo nhân viên, xây dựng văn hóa công ty, lấy yếu tố con người làm trọng tâm cho sự phát triển của công ty.

5

Chiến lược phát triển nguồn lực tài chính

Nâng cao chất lượng công tác quản lý tài chính, đảm bảo cung cấp đầy đủ, kịp thời nguồn vốn cho hoạt động SXKD. Khai thác triệt để mọi tiềm năng về vốn.

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

MEKONG CENTRE



110,92
ha

Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A (Mekong Centre) 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 qui mô của một khu đô thị mới.

Qui mô: Dự án Mekong Centre 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.

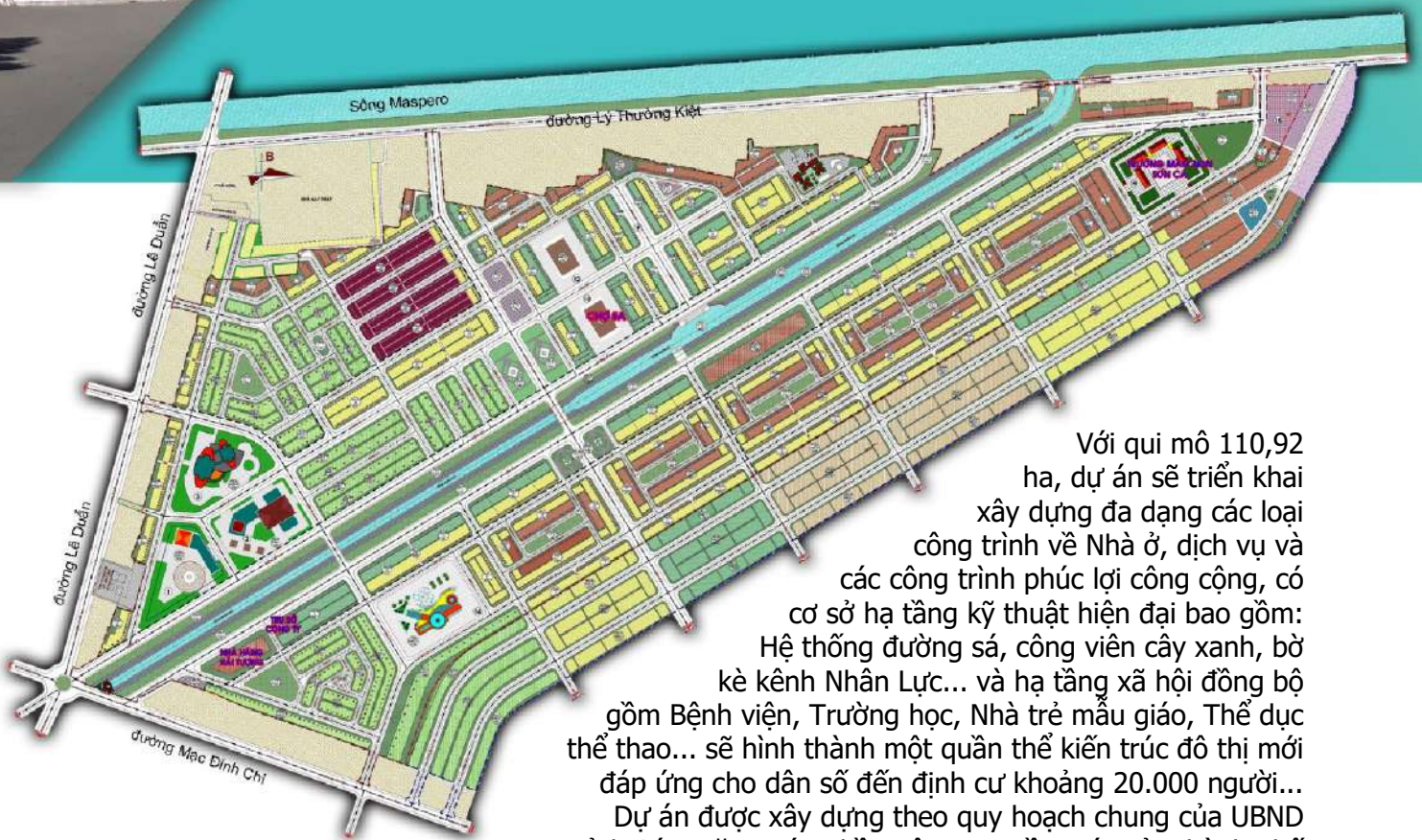


2019

NHỮNG SỰ KIỆN TUYỆT VỜI

MEKONG CENTRE

Đại đô thị trung tâm kiểu mẫu đang sống nhất Thành Phố 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...

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Theo Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Khu 5A (Mekong Centre), cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	Số lượng lô/nền	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khai thác kinh doanh	3.969	597.743,69	53,89
1	Đất ở	3.947	464.786,64	41,90
1.1	Đất ở biệt thự đơn lập	147	62.683,32	
1.2	Đất ở biệt thự	234	45.003,32	
1.3	Đất ở liên kế phố	3.212	333.708,00	
1.4	Đất nhà ở xã hội	354	23.392,00	
2	Đất thương mại - dịch vụ - công cộng	22	132.957,05	11,99
2.1	Đất KD DV tổng hợp	11	49.132,27	
2.2	Chợ - thương mại	3	33.842,63	
2.3	Đất giáo dục	2	22.979,92	
2.4	Đất thể dục thể thao	1	16.768,72	
2.5	Đất y tế	1	5.232,06	
2.6	Đất bến bãi	4	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 Mekong Centre 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 từ cuối năm 2007 như đường giao thông, 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 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 Mekong Centre.

Để nâng cao hiệu quả kinh doanh, vào cuối tháng 7 năm 2019 Công ty PVCL đã ký hợp đồng với Công ty CP Dịch vụ bất động sản Danh Khôi (DKRS) để giao giỏ hàng môi giới tiêu thụ sản phẩm của Khu đô thị Mekong Centre. Đây được xem là bước ngoặt quan trọng trong định hướng phát triển kinh doanh của công ty và qua đó công ty cũng đã tăng cường đầu tư xây dựng để tạo sự thay đổi để đón nhận cơ hội mới.

Trong giỏ hàng đã ký kết với DKRS, Công ty đã giao cho DKRS mở bán các sản phẩm thuộc Khu nhà phố thương mại Kim Ngân Gia 1 trệt 2 lầu trục đường số 6, Khu đất nền thương mại LK75, LK76.... trục đường số 7 và Khu đất nền Biệt thự Triệu Phú Gia phía bờ bắc kênh Nhân Lực.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐÔ THỊ MEKONG CENTRE



Đến nay dự án Khu đô thị Mekong Centre đã đạt được các hạng mục cơ bản như sau:

- **Xây dựng cơ sở hạ tầng DA Khu đô thị Mekong Centre:**

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật thuộc Tiểu dự án 1 và 5 (phần phía nam kênh Nhân Lực) đã xây dựng 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), Khu chợ đầu mối (C-TM-02), 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 Mekong Centre.

- **Xây dựng các công trình nhà ở:** Trong năm 2019 Công ty đã xây dựng nhà ở các loại được 102 căn nâng tổng số nhà các loại đưa vào kinh doanh trong Khu đô thị Mekong Centre hiện nay khoảng 1.000 căn. Đặc biệt vào cuối năm 2019 công ty đã khởi công xây dựng 3 dãy nhà 1 trệt 2 lầu 0LK75-76-77 thuộc khu phố Kim Ngân Gia gồm 115 căn với kiến trúc đẹp.

MEKONG CENTRE

Đại đô thị trung tâm kiểu mẫu đáng sống nhất Thành Phố Sóc Trăng



Các công trình nhà ở trong Khu đô thị do Công ty PVCL xây dựng hoặc được chuyển nhượng đất nền cho khách hàng tự xây dựng theo quy hoạch.

Tính đến thời điểm hiện tại đã có trên 1.000 hộ vào định cư sinh sống tại Khu đô thị Mekong Centre.



CÁC MẪU NHÀ MỚI TRONG NĂM 2019

Trong năm 2019 có các mẫu nhà mới 2 tầng và 3 tầng được thiết kế theo phong cách hiện đại được công ty triển khai xây dựng trong Khu đô thị Mekong Centre,

Các khu nhà liên kế 2 tầng O'LK21, O'LK 27 (đường số 8), đặc biệt là khu phố 3 tầng Kim Ngân Gia O'LK75, O'LK76, O'LK77 (đường số 6) gồm 115 căn đã tạo nên phân khúc nhà ở cao cấp hơn đáp ứng nhu cầu của khách hàng.



KHU BIỆT THỰ TRIỆU PHÚ GIA

KHU PHỐ KIM NGÂN GIA



CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG – THƯƠNG MẠI ĐÃ THỰC HIỆN



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 đô thị Mekong Centre có các dự án thành phần kêu gọi đầu tư:



TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI (Lô KTM-01 = 15.748 m² và KTM-02 = 15.490 m²)



CÔNG VIÊN NƯỚC Water Park Mekong (Lô TDTT-01 = 16.768 m²)

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

Năm 2019, Công ty PVCL đã hoàn thành vượt kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHCĐ Công ty đề ra, 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 2019 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 2019 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc về doanh thu của Công ty (tăng **58,04%** so với năm 2018). 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 2019, 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 2019 là trên 365 tỷ đồng.



2. KẾT QUẢ KINH DOANH CỤ THỂ

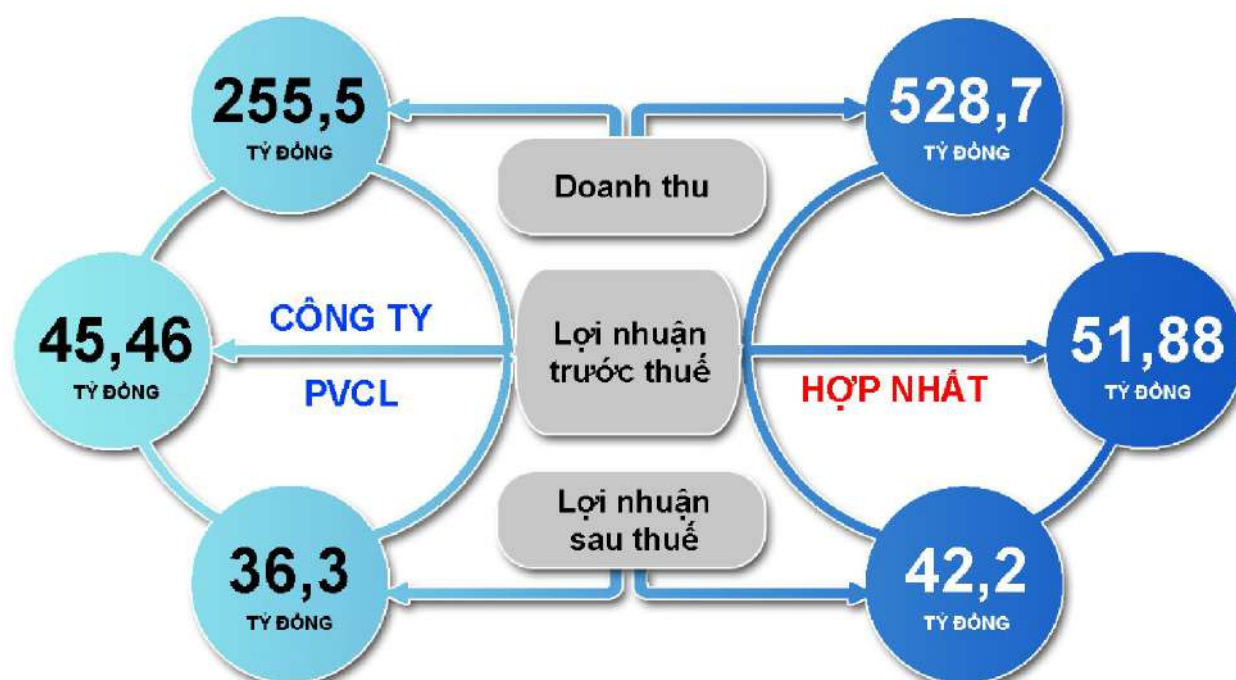
(Theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán của Công ty PVCL)

Chỉ tiêu	NĂM 2019	NĂM 2018	% tăng/giảm
Tổng doanh thu	255.566.089.019	174.972.734.567	46,06%
Giá vốn hàng bán	194.270.354.241	117.166.876.562	65,81%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	45.616.830.265	39.429.537.340	15,69%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45.468.071.758	39.322.346.706	15,63%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.019.525.556	3.160.585.487	112,10%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.103.840.497	4.737.322.913	-55,59%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	36.344.705.705	31.424.438.306	15,66%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			

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

Chỉ tiêu	NĂM 2019	NĂM 2018	% tăng/giảm
Tổng doanh thu	528.775.446.793	334.573.318.251	58,04%
Giá vốn hàng bán	456.690.749.281	274.349.471.652	66,46%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	52.029.441.764	40.230.626.309	29,33%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.880.683.257	40.123.435.675	29,30%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.575.889.193	3.160.585.487	139,70%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.103.840.497	4.737.322.913	-55,59%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	42.200.953.567	32.225.527.275	30,96%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	812	635	

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019



Kết quả kinh doanh so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Tỷ lệ so với kế hoạch
Tổng Doanh thu	500.000.000.000	528.775.446.793	105,76%
Lợi nhuận trước thuế		51.880.683.257	
Tỷ suất LN trước thuế /DThu		9,81%	
Lợi nhuận sau thuế	38.000.000.000	42.200.953.567	111,06%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	7,60%	7,98%	
Vốn điều lệ	474.998.850.000	474.998.850.000	100,00%
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	8,00%	8,88%	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		812	

Đánh giá chung

Năm 2019 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 2019 có khá hơn năm 2018 với kết quả đạt và vượt kế hoạch so với các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông 2019 đã đề ra.

- Tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ cả năm 2019 là 528,77 tỷ đồng so với năm 2018 là 334,57 tỷ đồng, tăng trưởng 58,04%, và đạt kế hoạch 105,76%.

- Chi phí giá vốn hàng bán của PVCL tăng so với năm trước là 66,46%, do chi phí nhân công và vật liệu xây dựng tăng. Tuy nhiên, tỷ

lệ tăng doanh thu thấp hơn tỷ lệ 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 cũng góp phần tăng doanh số bán hàng.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2019 đạt kết quả tốt hơn so với các năm trước. Lợi nhuận sau thuế so với năm 2018 tăng 30,96%, và so với kế hoạch đạt 111,06%.

Mục tiêu phấn đấu vẫn còn phía trước đòi hỏi tập thể công ty phải nỗ lực nhiều 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 2019, 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	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Tỷ lệ so với kế hoạch
Vốn điều lệ	40.000.000.000	40.000.000.000	
Tổng Doanh thu	300.000.000.000	304.951.175.954	101,65%
Lợi nhuận trước thuế	3.436.000.000	6.412.611.499	186,63%
Lợi nhuận sau thuế	3.436.000.000	5.856.247.862	170,44%

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

Các khoản đầu tư lớn:

Dự án chủ lực của Công ty là Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A (Mekong Centre) đã được triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh từ năm 2008.

Vào cuối tháng 7 năm 2019 Công ty PVCL đã ký hợp đồng với Công ty CP Dịch vụ bất động sản Danh Khôi (DKRS) để môi giới tiêu thụ sản phẩm của Khu đô thị Mekong Centre. Đây được xem là bước ngoặt quan trọng trong định hướng phát triển kinh doanh của công ty và công ty đã tăng cường đầu tư xây dựng để tạo sự thay đổi để đón nhận cơ hội mới.

Trong giỏ hàng đã ký kết với DKRS, qua quá trình hoạt động chào bán trong năm 2019 và mở bán vào đầu năm 2020, Công ty đã mở bán thành công các sản phẩm thuộc Khu nhà phố thương mại Kim Ngân Gia 1 trệt 2 lầu tại trục đường số 6, Khu đất nền thương mại LK75, LK76.... tại trục đường số 7 và Khu đất nền Biệt thự Triệu Phú Gia phía bờ bắc kênh Nhân Lực.

Mục tiêu của Dự án Khu đô thị Mekong Centre là đầu tư và phát triển hình thành một khu đô thị mới và hiện đại để góp phần nâng cao tầm vóc của thành phố Sóc Trăng lên đô thị loại II. Từ cuối năm 2019, Ban lãnh đạo công ty đã triển khai cải tạo và đầu tư các hạng mục về công viên cây xanh, quảng trường phục vụ cho cộng đồng dân cư.



Trong năm 2019 dự án Khu Mekong Centre đã đạt được các hạng mục cơ bản như sau:

- Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị Mekong Centre:**

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 2019 đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Mekong Centre như sau:

Số TT	Công trình	ĐVT	Thực hiện trong năm 2019	Ghi chú
1	San lấp mặt bằng (bơm bùn)	m ³	65.000	TDA 2-4
2	Tăng bo đất	m ³	13.797	TDA 2-4
3	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	4.221,49	TDA 2-4
4	Lắp đặt cống thoát nước bản	m	2.675,35	TDA 2-4
5	Lót gạch vỉa hè	m ²	1.589	TDA 2-4
6	Trồng cây xanh công viên	m ²	2.272	TDA 2-4
7	Trồng cây xanh vỉa hè	m ²	110	TDA 2-4
8	Thi công đường	m ²	15.095,86	TDA 2-4
9	Thi công thảm nhựa đường	m ²	43.639,92	TDA 1-2-3-4
10	Thi công bó vỉa ngoài	m	3.438,03	TDA 2-4
11	Thi công bó vỉa trong	m	3.789	TDA 2-4
12	Hố ga thoát nước mặt	cái	206	TDA 2-4
13	Hố ga thoát nước bản	cái	97	TDA 2-4

- Xây dựng các công trình, nhà ở:**

Số TT	Loại công trình	Đã xây dựng trước đây (căn)	Đã xây dựng trong năm 2019 (căn)	Đã xây dựng cộng dồn đến nay (căn)	Ghi chú
1	Nhà LK trệt	359	0	359	
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	263	65	328	
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	43	16	59	
4	Nhà BT song lập	27	3	30	
5	Nhà BT đơn lập	7	1	8	
6	Nhà dân tự xd	22	9	31	
7	Nhà tái định cư 1 trệt	153	7	160	
8	Nhà tái định cư 1 trệt 1 lầu	18	1	19	
Tổng cộng		892	102	994	

- **Tiêu thụ sản phẩm: Trong năm 2019 đã tiêu thụ**

Số TT	Sản phẩm	Đã bán trước đây (căn/nền)	Đã bán trong năm 2019 (căn/nền)	Đã bán cộng dồn đến nay (căn/nền)
1	Nhà LK trệt	359	0	359
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	249	99	348
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	30	23	53
4	Nhà BT song lập	4	0	4
5	Nền BT song lập	157	5	162
6	Nền BT đơn lập	33	8	41
7	Nền tái định cư	315	0	315
8	Nền bán dân tự xây	557	32	589
9	Nền dự án đầu tư...	1	0	1
Tổng cộng		1.705	167	1.872

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

Kết quả lập hồ sơ cấp giấy chủ quyền nhà/đất tính đến thời điểm hiện tại như sau:

- + Nhà thương mại: Đã bán 760 căn, cấp chủ quyền 639 căn, đạt 84%;
- + Đất nền TĐC: Đã bán 315 nền, cấp chủ quyền 290 nền, đạt 92%;
- + Nền thương mại 1 trệt 1 lầu: Đã bán 589 nền, cấp chủ quyền 403 nền, đạt 68%;
- + Nền biệt thự (Đơn lập và biệt thự): Đã bán 203 nền, cấp chủ quyền 177 nền, đạt 87%;
- + Nhà biệt thự: Đã bán 04 căn, đã cấp chủ quyền, đạt 100%;
- + KTM05 đã bán và cấp chủ quyền;



4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 2019

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2018	2019	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	426.012.788.316	606.157.313.562	42,29%
Tài sản dài hạn	375.940.222.594	329.802.234.189	-12,27%
Tổng giá trị tài sản	801.953.010.910	935.959.547.751	16,71%
Tổng nợ phải trả	265.640.438.350	394.329.956.974	48,45%
<i>Trong đó, tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)</i>	<i>181.437.128.200</i>	<i>213.992.284.683</i>	17,94%
Vốn chủ sở hữu	536.312.572.560	541.629.590.777	0,99%

Năm 2019 vừa qua, tổng giá trị tài sản của công ty tăng 134 tỷ đồng, tương đương tăng 16,71% so với năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Hàng tồn kho tăng 22,8 tỷ đồng tương ứng 14,41% so với năm 2018. 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 2019, khoản mục đầu tư vào công ty con tăng lên là 20 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 2019 đã tăng 48,45% tương ứng với 128,68 tỷ đồng so với năm 2018. Do công ty tăng cường vay vốn ngắn hạn để tiếp tục đầu tư hạ tầng cho dự án Khu đô thị Mekong Centre.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,80	1,74	-3,69%
+ Hệ số thanh toán nhanh: TS ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	1,13	1,22	7,45%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	33,12%	42,13%	27,19%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	49,53%	72,80%	46,99%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	1,73	2,52	45,49%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	41,14%	56,50%	37,32%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,77%	7,98%	-18,29%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	6,01%	7,79%	29,67%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,84%	101,84%	5447,99%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	12,19%	9,84%	-19,30%

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

Năm 2020, 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 950 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 52 tỷ đồng cho năm 2020.

Định hướng và chiến lược phát triển cho từng mảng lĩnh vực kinh doanh trong năm 2020 cụ thể như sau:

BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư BĐS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Xây dựng kinh doanh các loại nhà ở của dự án Mekong Centre, gắn liền với định hướng kinh doanh cung ứng vật liệu xây dựng. Bên cạnh các sản phẩm nhà ở thương mại đa dạng, kết hợp bán nền đất ở cho dân tự xây dựng trong các dự án. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục nghiên cứu đầu tư các dự án khu trung tâm thương mại có vị trí tốt trong tỉnh.

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, nhằm góp phần 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 Công ty, 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 2019, 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 Tổng Giám đốc Công ty đề ra phương hướng SXKD năm 2020 cụ thể như sau:

KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2020

TỔNG DOANH THU

950 tỷ đồng (tăng 79,66% so với năm 2019)

LỢI NHUẬN
TRƯỚC THUẾ

64,4 tỷ đồng (tăng 24,20% so với năm 2019)

LỢI NHUẬN
SAU THUẾ

52 tỷ đồng (tăng 23,22% so với năm 2019)

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 633,5 tỷ, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà và đất trong Khu đô thị Mekong Centre.

* **Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng:** Phần đầu đạt doanh thu 65 tỷ đồng.

* **Hoạt động thu mua cung ứng nguyên liệu thủy sản:** Phần đầu đạt doanh thu 250 tỷ đồng.

* **Các dịch vụ khác:** 1,5 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.

- Tổ chức tổ thu hồi nợ khách hàng mua nhà đất do có nhiều hợp đồng đối với các khách hàng ở các địa phương xa 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 quan hệ hợp tác với đối tác phân phối sản phẩm nhà đất (Cty DKRS) để đạt được kết quả kinh doanh cao nhất.

- 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, khu công viên nước...

- 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 Mekong Centre 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 dứt điểm trong năm 2020.

- Triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh khu nhà ở xã hội, xem xét việc xúc tiến đề xuất việc hoán đổi khu nhà ở xã hội sang vị trí khu đất khác phù hợp hơn.

- Tăng cường công tác giám sát, quản lý đơn đốc các nhà thầu có biện pháp thi công hợp lý và đảm bảo các mục tiêu hoàn thành tiến độ.

- Nghiên cứu đầu tư các công trình dự án mới trong tỉnh như Dự án xây dựng Khu chợ và nhà ở thương mại thị trấn Trần Đề, 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 các nhiệm vụ trong 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 2020 trong cả các lĩnh vực kinh doanh BĐS, vật liệu xây dựng và bán buôn 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



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 04 (bốn) 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 2019, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm và được ĐHĐCĐ thông qua phù hợp với thực tế, định hướng tốt cho BTGD trong triển khai thực hiện. Kết quả kinh doanh năm 2019 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 Tổng Giám đốc:

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

- + Tổng kết công tác SXKD năm 2018 và đề ra kế hoạch hoạt động năm 2019.
- + Chuẩn bị và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 vào ngày 25/4/2019.
- + Chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, phấn đấu đạt chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2019.
- + 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;

+ Chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án triển khai thực hiện trong năm 2019.

+ Thực hiện việc góp vốn thêm 20.000.000.000 đ (Hai mươi tỷ đồng) vào công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân theo Nghị quyết đại hội cổ đông 2019 đã thông qua.

+ Thực hiện việc chi trả cổ tức 2%/cổ phiếu của năm 2017 vào ngày 24/7/2019 và 5%/cổ phiếu của năm 2018 vào ngày 26/12/2019.

Công ty đã hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các BCTC Quý 1, Quý 2, Quý 3, Quý 4, BCTC kiểm toán năm 2019 và Báo cáo thường niên năm 2019.

Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức danh Tổng 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.

BTGD 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 ĐHĐCĐ. Trong hoạt động điều hành, BTGD 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, BTGD 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 BTGD 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/NQ.HĐQT.PVCL.19	11/03/2019	V/v Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị lựa chọn địa điểm tổ chức và chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên
2.	02/QĐ.HĐQT.PVCL.19	10/04/2019	V/v Thống nhất cho Ban điều hành công ty thực hiện phụ lục hợp đồng lao động kéo dài thời hạn công tác sau tuổi nghỉ hưu đối với ông Dương Thế Nghiêm
3.	03/QĐ.HĐQT.PVCL.19	03/05/2019	V/v Thay đổi tên gọi chức danh Ban giám đốc công ty và tái bổ nhiệm Kế toán trưởng nhiệm kỳ 2019-2024
4.	04/QĐ.HĐQT.PVCL.19	03/05/2019	V/v Thay đổi tên gọi chức danh Tổng giám đốc công ty đối với Ông Nguyễn Triệu Dũng
5.	05/QĐ.HĐQT.PVCL.19	03/05/2019	V/v Tái bổ nhiệm bà Bùi Thị Kim Ngân chức vụ Kế toán trưởng công ty nhiệm kỳ 2019-2024
6.	06/QĐ.HĐQT.PVCL.19	24/05/2019	V/v Thống nhất chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS)
7.	07/QĐ.HĐQT.PVCL.19	06/06/2019	V/v Miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT công ty đối với ông Trịnh Sương
8.	08/QĐ.HĐQT.PVCL.19	11/06/2019	V/v Thống nhất ngày chốt danh sách trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt ngày thanh toán 24/07/2019
9.	09/QĐ.HĐQT.PVCL.19	26/06/2019	V/v Thống nhất thực hiện chủ trương góp vốn đầu tư vào công ty con – Công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân.
10.	09/BB.HĐQT.PVCL.19	26/06/2019	V/v Ủy quyền Ông Trương Trúc Linh đại diện công ty là người đại diện góp vốn của công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân thực hiện phương án góp vốn.
11.	10/QĐ.HĐQT.PVCL.19	24/07/2019	V/v Ký hợp đồng Môi giới độc quyền Dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A
12.	11/NQHĐQT.PVCL.19	03/10/2019	V/v Thống nhất ngày chốt, ngày trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt

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 Tổng Giám đốc.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2020

Trên cơ sở kết quả thực hiện trong năm 2019 và kế hoạch mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực thủy sản, căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn tại Điều lệ Công ty, HĐQT định hướng một số hoạt động trọng tâm trong năm 2020 như sau:

1. Chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện tốt mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020. Cụ thể:

Chỉ tiêu	Đã thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Tỷ lệ 2020/2019
1. Doanh thu hợp nhất	528.775.446.793	950.000.000.000	179,66%
2. Tổng chi phí	476.894.763.536	885.562.500.000	185,69%
3. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.880.683.257	64.437.500.000	124,20%
4. Chi phí thuế TNDN	9.679.729.690	12.437.500.000	128,49%
5. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	42.200.953.567	52.000.000.000	123,22%

2. Định hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2020:

Trong năm 2020 HĐQT tiếp tục khẳng định chiến lược kinh doanh là 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 và giá thành sản phẩm, nâng cao lợi nhuận.

Các định hướng cụ thể:

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.

Để vượt qua những khó khăn thách thức và hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2020, HĐQT rất cần nhận được sự tin cậy và ủng hộ của tất cả các Quý cổ đông trong thời gian sắp tới.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát

Năm 2019, nhân sự Ban Kiểm soát không thay đổi, 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.

Các cuộc họp của BKS nhằm xem xét và thông qua số liệu BCTC trong năm 2019. 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 Tổng Giám đốc và cổ đông:

Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

- Về nhân sự: trong năm 2019 Hội đồng Quản trị Công ty nhiệm kỳ 2017-2021 có thay đổi giảm 01 nhân sự, hiện tại chỉ còn 04 thành viên. Do miễn nhiệm 01 thành viên là ông Trịnh Sướng kể từ ngày 06/6/2019 vì bị khởi tố liên quan đến án kinh tế của cá nhân. Hội đồng quản trị có công bố thông tin đầy đủ theo Nghị quyết 07/QĐ.HĐQT.PVCL.19.

- 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.

- Giám sát hoạt động điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong năm 2019:

+ HĐQT đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019.

+ Hội đồng Quản trị tổ chức đầy đủ 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 như:

+ Xem xét và đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019;

+ Xem xét và thông qua các phương án vay vốn nhằm bổ sung thêm vào nguồn vốn kinh doanh để đầu tư xây dựng các dự án của Công ty;

+ Chỉ đạo ban điều hành và bộ phận công bố thông tin công bố kịp thời các sự kiện xảy ra ở Công ty theo quy định;

+ Thực hiện việc góp vốn thêm 20.000.000.000đ (Hai mươi tỷ đồng) vào công ty TNHH Bán Buôn Thủy Sản Đại Phú Xuân theo Nghị quyết đại hội cổ đông 2019 đã thông qua.

+ Giám sát thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt vào ngày 24/7/2019 và chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt vào ngày 26/12/2019 do Đại hội cổ đông 2019 đã thông qua

- Hội đồng Quản trị đảm bảo việc Ban kiểm soát tham gia đầy đủ tất cả các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành nhằm nắm bắt kịp thời những chính sách điều hành trong từng giai đoạn hoạt động và phát triển Công ty theo tinh thần nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

=> Qua xem xét các biên bản cuộc họp và quá trình điều hành của HĐQT, Ban kiểm soát nhận thấy các quyết định của HĐQT đều hướng đến mục đích chung là mang lại lợi ích cho Công ty, đảm bảo vai trò định hướng phát triển của Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ Pháp luật Nhà Nước.

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty:

Về Nhân sự: Trong tháng 04 – 05/2019, được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành có một số thay đổi cơ cấu tổ chức nhân sự:

- Chấp thuận kéo dài thời hạn công tác đối với Phó Giám đốc Dương Thế Nghiêm sau tuổi nghỉ hưu theo qui định từ ngày 10/4/2019.
- Cơ cấu lại tên gọi chức danh: “ **Ban Giám đốc**” đổi thành “ **Ban Tổng Giám đốc**” kể từ ngày 03/05/2019.
- Tái bổ nhiệm bà Bùi Thị Kim Ngân tiếp tục giữ chức Kế toán trưởng công ty nhiệm kỳ 2019 – 2024 kể từ ngày 03/5/2019 theo qui định.
- Nhân sự Ban Tổng Giám đốc hiện nay vẫn là 03 thành viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm, Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện tốt các quyết định của HĐQT, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019. 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 Tổng giám đốc đã tuân thủ quy chế quản trị, điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật Nhà nước.
- Ban kiểm soát cử người tham gia các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành nhằm nắm bắt kịp thời những chính sách điều hành trong từng giai đoạn hoạt động và phát triển công ty theo tinh thần nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

Kiểm tra tình hình tài chính năm 2019 của Công ty:

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô thị và Dầu khí Cửu Long đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, phản ánh trung thực và hợp lý kết quả hoạt động kinh doanh và các tình hình lưu chuyển tiền lệ 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.

Với sự nỗ lực của HĐQT, Ban Tổng 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 2019.

- + Tổng doanh thu 2019 là **528.775.446.793** đồng, tỷ lệ đạt **105,76%** so với kế hoạch;
- + Lợi nhuận sau thuế năm 2019 là **42.200.953.567** đạt tỷ lệ **111,06%** so với kế hoạch;
- + Tỷ suất LNST/Doanh thu là **7,98%**

Nguyên nhân việc gia tăng doanh số bán hàng là năm 2019 Công ty có điều chỉnh 02 lần tăng giá bán nhà đất vào 15/01/2019 và 01/06/2019.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2019 có nhiều khởi sắc do Công ty ký hợp đồng với công ty DKRS về việc môi giới độc quyền các sản phẩm nhà, đất tại khu đô thị 5A từ tháng 07/2019.

Qua kết quả đánh giá tình hình thực tế, Ban kiểm soát nhận thấy:

Tình hình tài chính Công ty lành mạnh, không có nợ xấu, nợ quá hạn thanh toán. Công ty đã chấp hành tốt chế độ báo cáo và hạch toán kế toán theo quy định hiện hành, số liệu kế toán phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty.

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

Trong năm 2019, BKS phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng 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 Tổng 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	5.360.000	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	0	5.000.000
5	Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên HĐQT độc lập	40.090	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 Tổng Giám đốc:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương BQ (triệu đồng/tháng)	
			2018	2019
1	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT - TGD	18,4	19,40
2	Dương Thế Nghiêm	TV HĐQT, Phó TGD	15,6	15,87
3	Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng GD	16,0	13,88
Tổng lương, thưởng của BTGD (đồng)			709.587.200	739.844.700

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

STT	BC số/ ngày	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
				Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	28/06/2019	Nguyễn Triệu Dũng	Cổ đông lớn	3.360.000	7,07%	5.360.000	11,28%	Mua, khớp lệnh và thỏa thuận từ 10/6/2019 - 26/6/2019

QUẢN TRỊ RỦI RO



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí cửu 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.

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.

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 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 tình 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.

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....



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHIẾU CÔNG TY PVCL 2019

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:	47.499.885 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	0 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 22/10/2019 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	45.287.994	452.879.940.000	95,34%	1.642	1.624	18
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	13.360.000	133.600.000.000	28,13%	3	3	0
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	17.158.687	171.586.870.000	36,12%	19	19	0
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	14.769.307	147.693.070.000	31,09%	1.620	1.602	18
2	Nước ngoài	2.211.891	22.118.910.000	4,66%	24	16	8
	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	2.018.560	20.185.600.000	4,25%	2	0	2
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	193.331	1.933.310.000	0,41%	22	16	6
	Tổng cộng:	47.499.885	474.998.850.000	100,00%	1.666	1.640	26

Danh sách cổ đông lớn, nắm giữ trên 5% vốn cổ phần đến thời điểm 22/10/2019:

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	5.360.000	11,28%
2	Trịnh Sương	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:			13.362.100	28,12%

V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

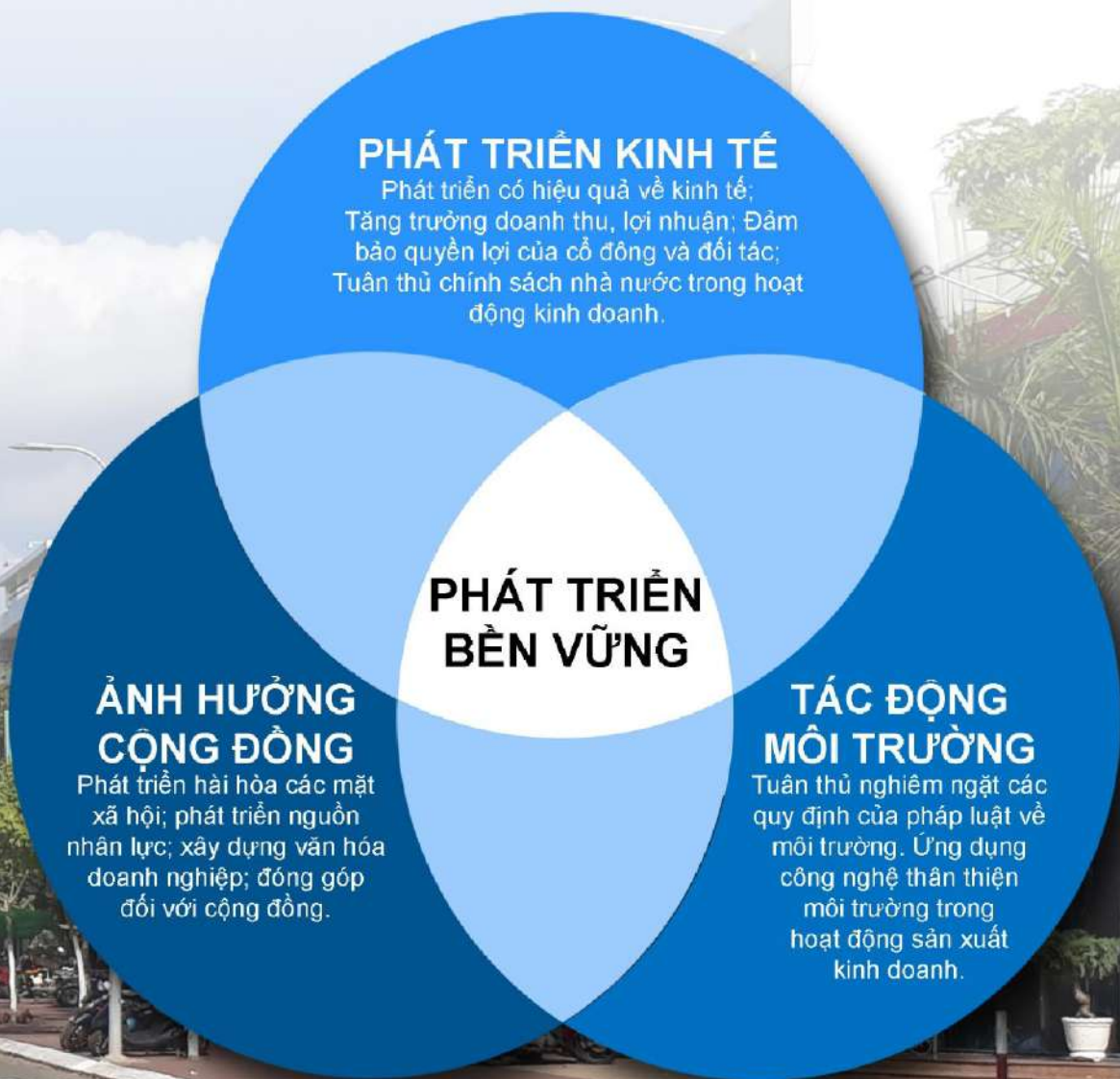


CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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:



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 Mekong Centre, Công ty kiểm soát

mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Hệ thống chiếu sáng công cộng được thay thế sử dụng bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng và bật theo giờ, theo khu vực đảm bảo không lãng phí.

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 Mekong Centre 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 2019 tăng bình quân 50% so với năm 2018 do gia tăng việc xây dựng các công trình nhà ở và thi công hạ tầng.

STT	Nguyên vật liệu	ĐVT	2018	2019	Tăng/Giảm
1	Cát lấp	m ³	9.699,3	15.209	+ 57%
2	Cát xây	m ³	4.024,2	5.974	+ 48%
3	Đá 0x4	m ³	15.687,6	20.870	+ 33%
4	Đá 1x2	m ³	924,7	2.061,4	+ 122%
5	Xi măng	kg	1.316.050	1.529.650	+ 16%
6	Sắt	kg	173.912,8	4.057.440	
7	Gạch ống, thẻ	viên	1.408.188	2.029.604	+ 44%
8	Bê tông tươi	m ³		1.874	

Tiêu thụ năng lượng:

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

TT	Năng lượng tiêu thụ	ĐVT	2018	2019	Ghi chú
1	Dầu FO	kg	32.814	30.895	Máy thi công công trình
2	Xăng	kg	5.592	5.860	Máy thi công công trình, ô tô, tuần tra bảo vệ
3	Điện	Kwh	119.624	163.250	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 2019 sử dụng 657 m³ so với năm 2018 là 614 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:

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

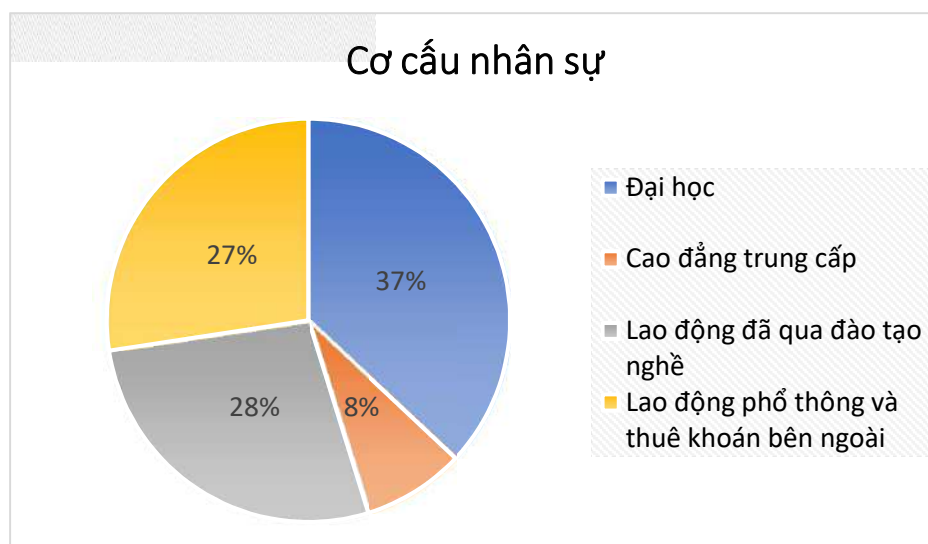
a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Tổng số lao động đến cuối năm 2019 là 73 người, trong đó có 58 nhân viên chính thức và 15 nhân viên thời vụ hưởng lương khoán.

Năm	2015	2016	2017	2018	2019
Số lượng nhân sự (người)	58	57	60	67	73

Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:

Trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỷ lệ
Đại học	27	37,00%
Cao đẳng trung cấp	06	8,22%
Lao động đã qua đào tạo nghề	20	27,39%
Lao động phổ thông và thuê khoán bên ngoài	20	27,39%
Tổng cộng	73	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	2015	2016	2017	2018	2019
Thu nhập trung bình/nhân viên (đ/tháng)	4.600.000	5.500.000	5.500.000	6.000.000	6.500.000

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Hoàn thành tốt kế hoạch đào tạo và bồi dưỡng chuyên môn cho CB-CNV đã đề ra trong năm 2019, Công ty đã cử 20 lượt cán bộ tham dự đào tạo bên ngoài, bao gồm các khóa học về thuế, hóa đơn điện tử tại Cần Thơ; tập huấn về sử dụng công cụ hỗ trợ và PCCC; các lớp tập huấn về sở giao dịch chứng khoán tại TPHCM; Giám đốc kinh doanh; Giám đốc Nhân sự; tập huấn công nghệ 4.0... và mời cán bộ PCCC đến cơ quan hướng dẫn diễn tập cho đội PCCC... với tổng tiền trên 50 triệu đồng.



Cán bộ PCCC đến cơ quan tập huấn về sử dụng công cụ hỗ trợ và PCCC hướng dẫn diễn tập cho cán bộ nhân viên Công ty.



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 Mekong Centre, 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 24/24 để giữ gìn an ninh chung cũng như bảo vệ tài sản của công ty tại các công trình 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.

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.

Tham dự hội thao tháng công nhân trong năm 2019, đội bóng đá PVCL đạt giải nhất môn bóng đá.



Nhận giải vô địch



Đội bóng đá PVCL



Tổ chức đêm Trung thu cho các con em CBNV tại Công ty PVCL





VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng 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 2019 kết thúc vào ngày 31/12/2019 kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 22/01/2020, từ trang 7 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, 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 2019.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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.

Kết luận 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 31/12/2019, 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 13 tháng 3 năm 2020

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

(Đã ký)

Đỗ Khắc Thanh

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0064-2018-142-1

Kiểm toán viên

(Đã ký)

Dương Nguyên Thúy Mai

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0848-2018-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2019	2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		606.157.313.562	426.012.788.316
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.153.284.739	10.206.164.310
1. Tiền	111	V.1	10.153.284.739	10.206.164.310
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		414.980.736.646	257.583.272.971
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	220.891.382.826	123.795.053.255
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		154.985.231.818	98.962.208.513
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	31.749.800.000	27.119.800.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	7.354.322.002	7.706.211.203
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	181.023.292.177	158.223.351.035
1. Hàng tồn kho	141	V.6	181.023.292.177	158.223.351.035
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		329.802.234.189	375.940.222.594
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.337.408.181	39.701.144.150
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	1.384.468.546	1.609.870.546
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		21.952.939.635	38.091.273.604
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		14.534.173.833	10.588.746.934
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9.186.294.989	8.240.868.090

- Nguyên giá	222		15.728.601.710	14.156.286.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.542.306.721)	(5.915.418.165)
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	5.347.878.844	2.347.878.844
- Nguyên giá	228		5.403.925.844	2.403.925.844
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	26.232.164.752	27.473.507.788
- Nguyên giá	231		34.631.100.870	34.631.100.870
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.398.936.118)	(7.157.593.082)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	255.377.982.390	297.861.470.197
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		255.322.114.754	297.791.865.979
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		55.867.636	69.604.218
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.220.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.500.000.000	-
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		720.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		100.505.033	315.353.525
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	100.505.033	315.353.525
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		935.959.547.751	801.953.010.910
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		394.329.956.974	265.640.438.350
I. Nợ ngắn hạn	310		348.980.525.491	236.206.765.710
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	52.623.473.088	28.431.712.467
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		23.862.275.000	9.289.907.441
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	10.848.622.747	5.387.698.665
4. Phải trả người lao động	314		1.673.936.500	1.199.231.650
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	571.942.846	535.277.911
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	70.498.097.218	22.858.484.537
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	178.733.339.683	159.236.685.200
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.168.838.409	9.267.767.839
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		45.349.431.483	29.433.672.640

1. Phải trả người bán dài hạn	331		753.416.346	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
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	35.258.945.000	22.200.443.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	9.337.070.137	7.233.229.640
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		541.629.590.777	536.312.572.560
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	541.629.590.777	536.312.572.560
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	474.998.850.000	474.998.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		474.998.850.000	474.998.850.000
- 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	17.922.298.314	14.287.827.744
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	46.335.521.227	44.945.785.919
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.478.361.139	19.806.110.997
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.857.160.088	25.139.674.922
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.18	2.372.921.236	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		935.959.547.751	801.953.010.910

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Nguyễn Triệu Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

NĂM 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2019	2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	528.775.446.793	334.573.318.251
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	4.630.576.204
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		528.775.446.793	329.942.742.047
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	456.690.749.281	274.359.823.059
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		72.084.697.512	55.582.918.988
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.913.428.009	2.027.019.642
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	16.253.236.573	10.904.227.993
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		16.247.657.199	10.832.437.894
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	324.376.415	270.068.290
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	7.391.070.769	6.205.016.038
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		52.029.441.764	40.230.626.309
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	60.004.659
12. Chi phí khác	32	VI.7	148.758.507	167.195.293
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(148.758.507)	(107.190.634)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		51.880.683.257	40.123.435.675
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.575.889.193	3.160.585.487
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	2.103.840.497	4.737.322.913
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		42.200.953.567	32.225.527.275
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		41.908.141.174	32.145.418.378
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		292.812.393	80.108.897
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	812	635
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	812	635

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Nguyễn Triệu Đồng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2019	2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		489.440.768.573	307.307.886.854
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(338.907.083.443)	(390.983.336.174)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.956.893.326)	(5.977.402.398)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(16.216.571.638)	(14.106.733.713)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(3.709.528.661)	(887.450.027)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		346.652.656.838	174.612.123.908
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(138.533.167.750)	(86.888.369.854)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20		330.770.180.593	(16.923.281.404)
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		(252.900.000)	(45.836.742)
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		(5.300.000.000)	(21.719.800.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		60.000.000	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.500.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.931.351.542	1.583.917.845
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(12.061.548.458)	(19.181.718.897)
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		25.809.983.500	85.143.210.950
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(313.650.051.606)	(167.810.012.786)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(30.921.443.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(318.761.511.706)	37.333.198.164
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(52.879.571)	1.228.197.863
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	10.206.164.310	8.977.966.447
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	10.153.284.739	10.206.164.310

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

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 15 ngày 04/05/2019.

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 31/12/2019: 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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Công ty được UBND tỉnh Sóc Trăng cho phép bán nền theo Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Sóc Trăng 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, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

6. Mô hình hoạt động:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		2019	2018	2019	2018
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	95%	90%	95%	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.

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.

Công ty không phát sinh ngoại tệ trong năm tài chính 2019.

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.

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

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính 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.

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 chắn 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.

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, thuê 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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	2019	2018
- Tiền mặt	9.530.217.901	8.957.757.201
+ Tiền mặt Công ty mẹ	4.552.042.514	4.750.648.723
+ Tiền mặt Công ty con	4.978.175.387	4.207.108.478
- Tiền gửi ngân hàng	623.066.838	1.248.407.109
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty mẹ	510.494.761	922.003.993
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty con	112.572.077	326.403.116
Cộng	10.153.284.739	10.206.164.310

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU

	2019	2018
2.1. Ngắn hạn		
- Công ty mẹ:	103.100.638.296	68.112.119.005
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	3.637.009.365	2.334.637.326
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	1.876.291.698	2.101.291.351
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	10.547.032.000	288.400.000
+ Trần Thị Diệu Huyền	3.124.800.000	-
+ Mai Gia Thịnh	1.800.000.000	1.800.000.000
+ Trần Nghĩa	13.156.000.000	-
+ Lý Bích Quyên	3.050.000.000	58.360.000
+ Nguyễn Đình Thái	6.002.011.400	-
+ Nguyễn Thị Thanh thủy	2.800.000.000	-
+ Đào Thị Ngọc Giàu	3.840.000.000	-
+ Bùi Thị Kim Ngân	1.982.179.400	738.043.600
+ Các đối tượng khác	51.285.314.433	60.791.386.728
- Công ty con:	117.790.744.530	55.682.934.250
+ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	80.717.788.400	55.682.934.250
+ Công ty TNHH MTV Vy Khang	12.194.956.130	-
+ Các đối tượng khác	24.878.000.000	-
Cộng	220.891.382.826	123.795.053.255
2.2. Dài hạn		
- Công ty mẹ:	1.384.468.546	1.609.870.546
+ Mai Thị Hồng Nga	130.000.000	150.827.000
+ Nguyễn Văn Triết	257.100.000	257.100.000
+ Huỳnh Minh Quân	134.700.000	203.100.000
+ Các đối tượng khác	862.668.546	998.843.546
- Công ty con:	-	-
Cộng	1.384.468.546	1.609.870.546

2.3. Trả trước người bán Ngắn hạn

- Công ty mẹ:	141.378.967.618	78.453.944.313
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	27.089.840.282	17.180.044.261
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	18.406.015.744	19.451.217.477
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	27.239.635.144	14.180.832.075
+ Các đối tượng khác	68.643.476.448	27.641.850.500
- Công ty con:	13.606.264.200	20.508.264.200
+ Nguyễn Thị Kim Ngân	3.577.732.600	3.577.732.600
+ Trần Bá Quyền	9.598.000.000	-
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	-	2.500.000.000
+ Các đối tượng khác	430.531.600	14.430.531.600
Cộng	154.985.231.818	98.962.208.513

2.4. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: (Xem phần mục VIII - Thuyết minh thông tin khác.)

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	2019	2018
Ngắn hạn		
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (*)	30.749.800.000	26.119.800.000
- Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long (**)	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	31.749.800.000	27.119.800.000

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

	2019		2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	250.125.907	-	373.182.553	-
+ Trần Thanh Cường	145.000.000	-	145.000.000	-
+ Nguyễn Sông Gianh		-	108.985.000	-
+ Tạm ứng thuế trước bạ	105.125.907	-	119.197.553	-
- Phải thu khác	7.104.196.095	-	7.333.028.650	-
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	5.800.000.000	-	6.048.280.550	-
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	1.284.748.100	-	1.284.748.100	-
+ Đối tượng khác	19.447.995	-	-	-
Cộng	7.354.322.002	-	7.706.211.203	-

5. NỢ XẤU

	2019		2018	
	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	62.733.337	62.733.337	84.933.337	84.933.337
<i>Chi tiết:</i>				
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	62.733.337	62.733.337	84.933.337	84.933.337
Cộng	62.733.337	62.733.337	84.933.337	84.933.337

6. HÀNG TỒN KHO

	2019		2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	49.551.700	-	49.551.700	-
- Thành phẩm	85.750.087.539	-	78.207.628.703	-
- Hàng hóa	95.223.652.938	-	79.966.170.632	-
Cộng	181.023.292.177	-	158.223.351.035	-

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	2019		2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A (*)	225.322.114.754	225.322.114.754	267.791.865.979	267.791.865.979
+ Dự án khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	255.322.114.754	255.322.114.754	297.791.865.979	297.791.865.979

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

	2019	2018
- Mua sắm	55.867.636	69.604.218
Cộng	55.867.636	69.604.218

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	2019	2018
- Công cụ, dụng cụ	16.477.263	29.659.090
- Bảng hiệu quảng cáo	84.027.770	285.694.435
Cộng	100.505.033	315.353.525

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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	12.667.698.053	233.181.818	1.163.025.432	92.380.952	-	14.156.286.255
Số tăng trong kỳ	179.597.273	-	1.392.718.182	-	-	1.572.315.455
- Mua trong kỳ	-	-	1.392.718.182	-	-	1.392.718.182
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	179.597.273	-	-	-	-	179.597.273
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	12.847.295.326	233.181.818	2.555.743.614	92.380.952	-	15.728.601.710
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	5.014.277.555	233.181.818	575.577.840	92.380.952	-	5.915.418.165
Số tăng trong kỳ	487.662.576	-	139.225.980	-	-	626.888.556
- Khấu hao trong kỳ	487.662.576	-	139.225.980	-	-	626.888.556
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5.501.940.131	233.181.818	714.803.820	92.380.952	-	6.542.306.721
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	7.653.420.498	-	587.447.592	-	-	8.240.868.090
Tại ngày cuối kỳ	7.345.355.195	-	1.840.939.794	-	-	9.186.294.989

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.020.576.156

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 năm	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Số tăng trong năm	3.000.000.000	-	-	-	-	3.000.000.000
- Mua trong năm	3.000.000.000	-	-	-	-	3.000.000.000
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5.347.878.844	-	-	56.047.000	-	5.403.925.844
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844
Tại ngày cuối năm	5.347.878.844	-	-	-	-	5.347.878.844

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	2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	2019
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	34.631.100.870	-	-	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	7.157.593.082	1.241.343.036	-	8.398.936.118
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.157.593.082	1.241.343.036	-	8.398.936.118
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	27.473.507.788	-	-	26.232.164.752
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	478.879.950	-	-	478.879.950
- Nhà và quyền sử dụng đất	26.994.627.838	-	-	25.753.284.802
- 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

	2019		Phát sinh		2018	
	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	74.733.339.683	74.733.339.683	97.063.561.276	97.066.906.793	74.736.685.200	74.736.685.200
- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	99.000.000.000	99.000.000.000	113.083.016.813	98.583.016.813	84.500.000.000	84.500.000.000
- Công ty dịch vụ Bất Động Sản Danh Khôi	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Cộng	178.733.339.683	178.733.339.683	215.146.578.089	195.649.923.606	159.236.685.200	159.236.685.200

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 167/HĐTD - 12/02/2019	Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	74.733.339.683	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 255/2018/2532093/HĐTD ngày 28/11/2018 và HĐTD số 168/2018/8044471/HĐTD ngày 20/8/2018	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	39.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 168/2018/8044471/HĐTD ngày 20/8/2018	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	60.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV số 01/HĐVV/PVCL-DKRS.2019 ngày 10/12/2019	Công ty dịch vụ Bất Động Sản Danh Khôi	1 tháng	8,5%/năm	5.000.000.000	
Cộng				178.733.339.683	

12.2. Dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	2019		Phát sinh		2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng Ngoại Thương - CN Sóc Trăng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
- Nguyễn Văn Thành	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Nguyễn Thị Xi	400.000.000	400.000.000	400.000.000	-	-	-
- Nguyễn Văn Triết	458.900.000	458.900.000	-	58.500.000	517.400.000	517.400.000
- Trương Văn Phước	476.100.000	476.100.000	-	82.800.000	558.900.000	558.900.000
- Phạm Hồ Tuyên	436.960.000	436.960.000	-	78.000.000	514.960.000	514.960.000
- Bùi Thị Kim Ngân	460.000.000	460.000.000	-	120.000.000	580.000.000	580.000.000
- Nguyễn Văn Cường	-	-	-	710.666.000	710.666.000	710.666.000
- Nguyễn Kim Hồng Hạnh	450.700.000	450.700.000	1.275.400.000	4.052.400.000	3.227.700.000	3.227.700.000
- Nguyễn Anh Tuấn	4.288.000.000	4.288.000.000	-	489.600.000	4.777.600.000	4.777.600.000
- Nguyễn Hoàng Phương	5.499.000.000	5.499.000.000	-	400.800.000	5.899.800.000	5.899.800.000
- Nguyễn Kim Hồng Đào	11.762.500.000	11.762.500.000	9.000.000.000	912.500.000	3.675.000.000	3.675.000.000
- Các đối tượng khác	1.026.785.000	1.026.785.000	7.000.000.000	7.211.632.000	1.238.417.000	1.238.417.000
Cộng	35.258.945.000	35.258.945.000	27.675.400.000	14.616.898.000	22.200.443.000	22.200.443.000

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 058/19/HĐTD/ST/CRC-1 ngày 19/12/2019	Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	10.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV ngày 24/05/2019	Nguyễn Thị Xi	36 tháng	13.2%/năm	400.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 24/08/2015 và PLHĐ ngày 24/8/2017	Nguyễn Văn Triết	36 tháng	10%/năm	458.900.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015 và PLHĐ ngày 18/9/2017	Trương Văn Phước	36 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	476.100.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/08/2015 và PLHĐ ngày 28/8/2017	Phạm Hồ Tuyên	36 tháng	12%/năm	436.960.000	Tín chấp
HĐVV ngày 25/10/2018	Bùi Thị Kim Ngân	24 tháng	11%/năm	460.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/9/2018	Nguyễn Văn Cường	24 tháng	Theo thời điểm	-	Tín chấp
HĐVV ngày 01/3/2018 và phụ lục 01 ngày 30/06/2019	Nguyễn Kim Hồng Hạnh	24 tháng	10%/năm	450.700.000	Tín chấp
HĐVV ngày 12/10/2018	Nguyễn Anh Tuấn	24 tháng	Theo thời điểm	4.288.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/10/2018	Nguyễn Hoàng Phương	24 tháng	Theo thời điểm	5.499.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 22/11/2018	Nguyễn Kim Hồng Đào	24 tháng	Theo thời điểm	11.762.500.000	Tín chấp
	Các đối tượng khác			1.026.785.000	Tín chấp
Cộng				35.258.945.0	

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	2019		2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Công ty mẹ:	10.882.483.548	10.882.483.548	11.822.887.967	11.822.887.967
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	-	-	575.000.000	575.000.000
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	-	-	9.780.425.661	9.780.425.661
+ Công ty TNHH Vạn Trường Phát	51.250.000	51.250.000	245.056.000	245.056.000
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài	51.660.400	51.660.400	279.796.000	279.796.000
+ Công ty TNHH Nguyễn Hùng Phát	-	-	252.260.000	252.260.000
+ Công ty TNHH Nhân Lực	325.000.000	325.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	564.300.001	564.300.001	-	-
+ Công ty TNHH SX DV Đức Phát	-	-	-	-
+ Công ty TNHH BT Hùng Vương	7.810.500.500	7.810.500.500	-	-
+ Công ty CP VT Hậu Giang-CN Sóc Trăng	1.291.074.430	1.291.074.430	-	-
+ Công ty TNHH Huy Hưng Phát	312.296.757	312.296.757	-	-
+ Đối tượng khác	476.401.460	476.401.460	690.350.306	690.350.306
- Công ty con:	41.740.989.540	41.740.989.540	16.608.824.500	16.608.824.500
+ Công ty TNHH Hải sản Minh Tiến	41.740.989.540	41.740.989.540	16.608.824.500	16.608.824.500
Cộng	52.623.473.088	52.623.473.088	28.431.712.467	28.431.712.467

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

	2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	2019
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.666.170.004	20.329.014.180	19.835.683.560	2.159.500.624
+ <i>Thực nộp bằng tiền</i>	<i>1.666.170.004</i>	<i>2.769.136.946</i>	<i>2.275.806.326</i>	<i>2.159.500.624</i>
+ <i>Được khấu trừ</i>	<i>-</i>	<i>17.559.877.234</i>	<i>17.559.877.234</i>	<i>-</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.709.528.661	7.575.889.193	3.709.528.661	7.575.889.193
Thuế thu nhập cá nhân	12.000.000	1.566.481.180	465.248.250	1.113.232.930
Thuế khác	-	7.000.000	7.000.000	-
Cộng	5.387.698.665	49.807.398.733	43.853.144.031	10.848.622.747

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

	2019	2018
- Lãi vay	571.942.846	535.277.911
Cộng	571.942.846	535.277.911

16. PHẢI TRẢ KHÁC

16.1. Ngắn hạn

	2019	2018
- BHXH	-	3.775.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	70.498.097.218	22.854.709.537
+ Trần Thị Ngọc Huệ	142.210.800	161.093.500
+ 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 Dũng	9.500.000.000	9.500.000.000
+ Lê Văn Phước	742.113.958	742.113.958
+ Công ty CP Dịch vụ BĐS Danh Khôi	20.000.000.000	-
+ Công ty CP XD & TM Tài Lực	20.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	18.613.772.460	6.727.844.992
Cộng	70.498.097.218	22.858.484.537

16.2. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: (Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác)

17. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	2019	2018
- 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	9.337.070.137	7.233.229.640
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	9.337.070.137	7.233.229.640

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	-	-	11.145.383.913	-	19.085.255.202	385.229.489.115
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	32.225.527.275	32.225.527.275
- Tăng vốn trong năm trước	120.000.000.000	-	-	-	-	-	120.000.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	2.080.108.897	-	2.080.108.897
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.222.552.727)	(3.222.552.727)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.142.443.831	-	(3.142.443.831)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ này)	474.998.850.000	-	-	14.287.827.744	2.080.108.897	44.945.785.919	536.312.572.560
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	-	-	42.200.953.567	42.200.953.567
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.634.470.570)	(3.634.470.570)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.634.470.570	-	(3.634.470.570)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(33.249.464.780)	(33.249.464.780)
- Giảm khác (lợi ích của cổ đông không kiểm soát)	-	-	-	-	292.812.339	(292.812.339)	-
Số dư cuối kỳ	474.998.850.000	-	-	17.922.298.314	2.372.921.236	46.335.521.227	541.629.590.777

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	2019	2018
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dũng	53.600.000.000	33.600.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sướng	50.000.000.000	50.000.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	30.021.000.000	30.021.000.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	341.377.850.000	361.377.850.000
Cộng	474.998.850.000	474.998.850.000

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

	2019	2018
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	474.998.850.000	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	474.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(33.249.464.780)	-

18.4. Cổ phiếu

	2019	2018
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.499.885	47.499.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.499.885	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	47.499.885
+ 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	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	47.499.885	47.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

18.5 Các quỹ của doanh nghiệp

	2019	2018
- Quỹ đầu tư phát triển	17.922.298.314	14.287.827.744
- 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

	2019	2018
1.1. Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	525.313.068.618	332.802.572.802
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.462.378.175	1.770.745.449
Cộng	528.775.446.793	334.573.318.251

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	2019	2018
- Hàng bán bị trả lại	-	4.630.576.204
Cộng	-	4.630.576.204

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2019	2018
- Giá vốn hàng hóa, sản phẩm đã bán	453.728.662.167	273.058.666.105
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.962.087.114	1.301.156.954
Cộng	456.690.749.281	274.359.823.059

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019	2018
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.552.112.679	1.583.916.132
- Lãi bán hàng trả chậm	361.315.330	443.103.510
Cộng	3.913.428.009	2.027.019.642

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2019	2018
- Lãi tiền vay	16.247.657.199	10.832.437.894
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	5.579.374	71.790.099
Cộng	16.253.236.573	10.904.227.993

6. THU NHẬP KHÁC:

	2019	2018
- Tiền bồi thường thu được	-	60.004.659
Cộng	-	60.004.659

7. CHI PHÍ KHÁC

	2019	2018
- Các khoản bị phạt	148.758.507	167.195.293
Cộng	148.758.507	167.195.293

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

	2019	2018
8.1. Chi phí bán hàng		
- Các khoản chi phí bán hàng khác	324.376.415	270.068.290
Cộng	324.376.415	270.068.290
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	259.816.315	144.900.749
- Chi phí nhân công	4.308.050.244	3.943.188.100
- Chi phí khấu hao	421.444.020	468.016.701
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.100.853.755	927.587.668
- Thuế, phí, lệ phí	30.776.548	3.000.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	1.270.129.887	718.322.820
Cộng	7.391.070.769	6.205.016.038

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

	2019	2018
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.964.044.531	17.365.622.323
- Chi phí nhân công	9.356.581.976	7.456.961.948
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.868.231.592	1.828.480.722
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.043.637.242	48.955.603.565
- Chi phí bằng tiền khác	4.703.160.934	1.869.746.812
Cộng	100.935.656.275	77.476.415.370

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2019	2018
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	7.442.886.615	2.778.234.563
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	(317.332.612)	31.579.253
- Thuế TNDN tạm tính 1% trên doanh thu ứng tiền trước	450.335.190	317.332.612
Cộng	7.575.889.193	3.127.146.428

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	2019	2018
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.880.683.257	40.123.435.675
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		108.338.407.307
+ Các khoản điều chỉnh tăng	22.602.751.764	41.053.072.224
<i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>	22.453.993.257	41.053.072.224
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	148.758.507	-
	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	40.050.820.133	67.285.335.083
<i>Lợi nhuận của Công ty con (được ưu đãi về thuế TNDN)</i>	6.412.611.499	801.088.969
<i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu</i>	33.638.208.634	66.484.246.114
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	34.432.614.888	13.891.172.816
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	7.442.886.615	2.778.234.563
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường (20%)	6.886.522.978	2.778.234.563
+ Thuế TNDN được miễn, giảm (10%)	556.363.637	-

11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	2019	2018
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.103.840.497	4.737.322.913
Cộng	2.103.840.497	4.737.322.913

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2019	2018
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	42.200.953.567	32.225.527.275
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.634.470.570	3.222.552.727
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	47.499.885	45.658.789
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	812	635

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

Số lượng cp phổ thông dự kiến phát hành thêm vào ngày 26/02/2018 là 12.000.000 cp.

13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	2019	2018
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	42.200.953.567	32.225.527.275
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.634.470.570	3.222.552.727
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	47.499.885	45.658.789
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	812	635

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

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	25.809.983.500
---	----------------

4. SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG KỲ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	313.650.501.606
--	-----------------

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 Nguyễn Hoàng Phương	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Trịnh Sương	Thành viên HĐQT
- Ông Đặng Văn Út Anh	Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT
- 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 Tổng Giám đốc như sau:

	2019	2018
Lương, thưởng của Ban TGD	682.145.101	709.587.200

- 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	2019
Công ty mẹ		
Nguyễn Kim Hồng Đào	Thu tiền đất	1.956.433.284
	Thu vay	9.000.000.000
Nguyễn Thị Xí	Thu vay	400.000.000
Nguyễn Anh Tuấn	Thu tiền đất	110.000.000
Đặng Văn Út Anh	Thu tiền đất	1.043.018.240
Dương Thế Nghiêm	Thu tiền đất	140.000.000
Nguyễn Hoàng Nhã	Thu tiền đất	6.766.856.790
Nguyễn Thị Thanh Thủy	Thu tiền đất	1.200.000.000
Trịnh Sương	Vay, mượn	17.000.000.000
	Trả tiền	17.000.000.000
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Cho vay	4.630.000.000
	Phải thu khác	1.405.843.823
Công ty con		
Công ty Cp Chế biến Thủy sản Út Xi	Bán hàng	236.032.015.030
	Thu tiền	210.997.160.880

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	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	525.313.068.618	3.462.378.175	528.775.446.793
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
Giá vốn hàng bán	453.728.662.167	2.962.087.114	456.690.749.281
Lợi nhuận gộp	71.584.406.451	500.291.061	72.084.697.512

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 Tổng 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 Tổng 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

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

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

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

5.3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	178.733.339.683	35.258.945.000	-	213.992.284.683
Phải trả người bán	52.623.473.088	-	-	52.623.473.088
Chi phí phải trả	571.942.846	-	-	571.942.846
Các khoản phải trả khác	70.498.097.218	-	-	70.498.097.218
Số đầu 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

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	
	2019	2018	2019	2018
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.153.284.739	10.206.164.310	10.153.284.739	10.206.164.310
Phải thu khách hàng	222.275.851.372	125.404.923.801	222.275.851.372	125.404.923.801
Trả trước cho người bán	176.938.171.453	137.053.482.117	176.938.171.453	137.053.482.117
Các khoản phải thu khác	7.354.322.002	7.706.211.203	7.354.322.002	7.706.211.203
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	53.376.889.434	28.431.712.467	53.376.889.434	28.431.712.467
Người mua trả tiền trước	23.862.275.000	9.289.907.441	23.862.275.000	9.289.907.441
Vay và nợ	213.992.284.683	181.437.128.200	213.992.284.683	181.437.128.200
Phải trả người lao động	1.673.936.500	1.199.231.650	1.673.936.500	1.199.231.650
Chi phí phải trả	571.942.846	535.277.911	571.942.846	535.277.911
Các khoản phải trả khác	70.498.097.218	22.858.484.537	70.498.097.218	22.858.484.537

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 31/12/2018, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm 2018, kết thúc tại ngày 31/12/2018 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Sóc Trăng, ngày 31 tháng 3 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN TRIỆU ĐỒNG



**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