



Số: 55.../CBTT.PVCL.22

Sóc Trăng, ngày 08 tháng 4 năm 2022

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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, Phường 4, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
  - Điện thoại: (0299) 3627 999 - Fax: (0299) 3627 888
  - Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thị Ngọc Huệ - Người được Ủy quyền CBTT.
- Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24 giờ  theo yêu cầu

### Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo thường niên năm 2022.

### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên website Công ty: <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.

### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, UBKT, Ban TGD;
- CBTT, website;
- Lưu thư ký.

Đại diện tổ chức  
Người công bố thông tin

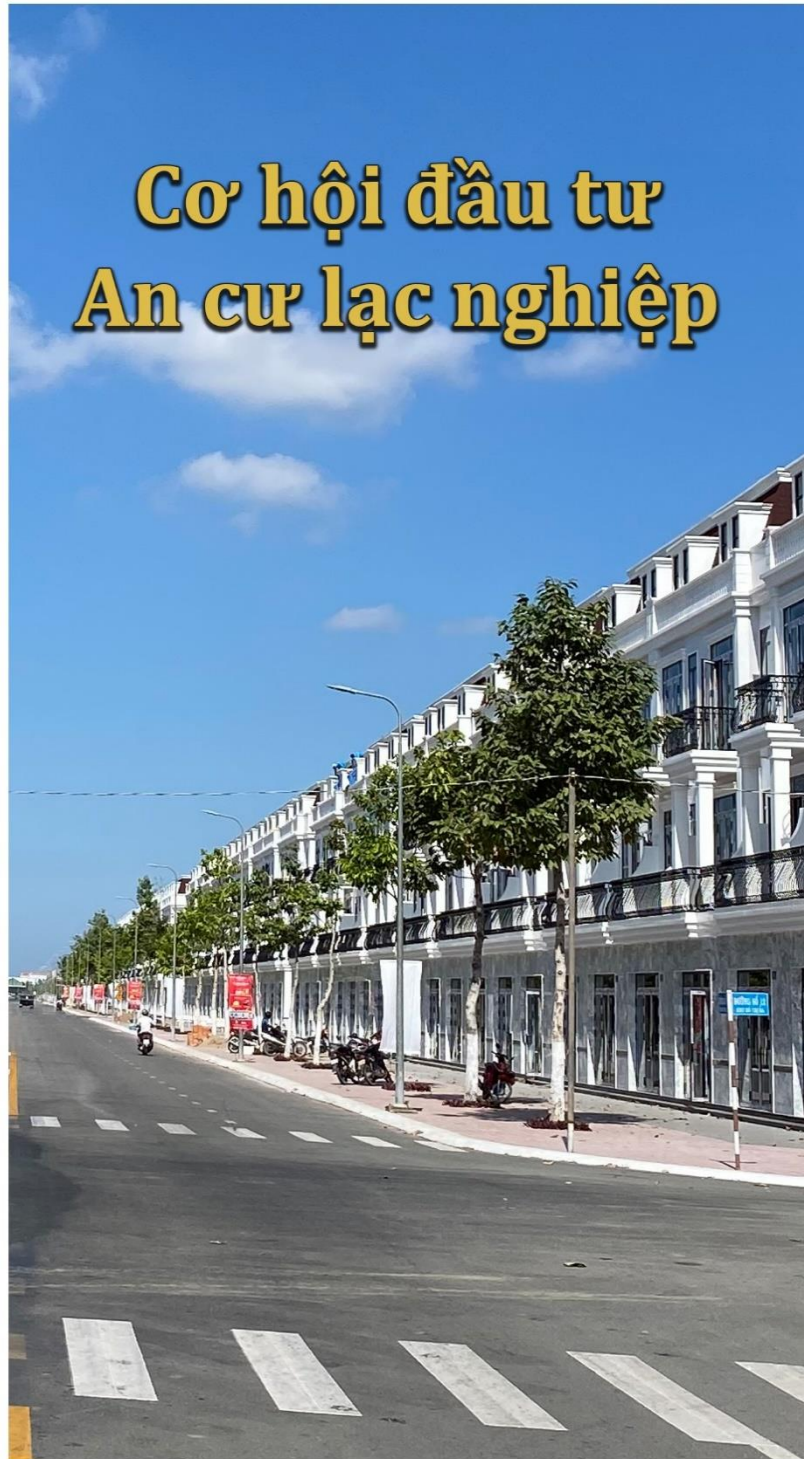


Trần Thị Ngọc Huệ



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

## Cơ hội đầu tư An cư lạc nghiệp



**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
2022**



[www.pvcl.com.vn](http://www.pvcl.com.vn)

**Tháng 4 / 2022**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

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

Năm báo cáo : 2021



## 1

### THÔNGIỆP

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và TGD	6
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	7
Điểm nhấn năm 2021	8

## 2

### GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Tổng quan công ty	13
Quá trình hình thành và phát triển	14
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	16
Mô hình quản trị	17
Hội đồng Quản trị	18
Ủy ban Kiểm toán	19
Ban Tổng Giám đốc	20
Định hướng phát triển	21
Thông tin Dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre)	22



# MỤC LỤC

## 3

### BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021	32
Kết quả kinh doanh	32
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	34
Tình hình tài chính	37
Kế hoạch hoạt động năm 2022	38

## 4

### QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Báo cáo của Hội đồng quản trị	42
Kế hoạch định hướng của HĐQT năm 2022	45
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	46
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và UBKT	47
Quản trị rủi ro	48
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	49

## 5

### BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	52
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	53
Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	57

## 6

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo kiểm toán độc lập	62
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	63
- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	66
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	67
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	68-98

# 01 THÔNG ĐIỆP

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và TGD	6
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	7
Điểm nhấn năm 2021	8

ỊCH - TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN KHU ĐÔ THỊ 5A



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

**Kính thưa: Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác và toàn thể CBCNV**

Lời đầu tiên thay mặt Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty PVCL, chúng tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến toàn thể Quý vị vì đã tin tưởng, chia sẻ và đồng hành cùng Công ty chúng tôi trong suốt cuộc hành trình xây dựng và phát triển.

Kính thưa Quý vị!

Một năm 2021 trôi qua, dịch bệnh Covid-19 hoành hành đã phủ bóng đen lên nền kinh tế, đặc biệt là ngành bất động sản vì ảnh hưởng trực tiếp đến tâm lý đầu tư của khách hàng. Về phía PVCL cũng chịu ảnh hưởng rất nhiều, thị trường bất động sản ở tỉnh Sóc Trăng trong thời gian xảy ra dịch bệnh cũng trầm lắng lại, do tâm lý của khách hàng không dám mạnh dạn đầu tư. Suốt gần 3 tháng giãn cách xã hội (tháng 7 - 9/2021), chúng tôi gặp rất nhiều khó khăn do lượng công nhân thiếu hụt, khó khăn trong vận chuyển nguyên vật liệu, giá cả vật tư tăng cao...; hậu quả là hoạt động kinh doanh và các công trình xây dựng cũng bị đình trệ làm chậm tiến độ.

Tuy nhiên Ban lãnh đạo PVCL đã cố gắng duy trì hoạt động và vượt qua khó khăn đó. Trong năm 2021 vừa qua, nhờ phương châm "vừa thực hiện các phương án phòng chống dịch Covid, vừa duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh" nên kết quả hoạt động tương đối khả quan. Cụ thể năm 2021 PVCL đạt tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ trên 976,2 tỷ đồng, tăng trưởng 9,4% và thực hiện so với kế hoạch đạt 97,62%. Lợi nhuận sau thuế cả năm 2021 đạt 78 tỷ đồng, tăng trưởng 11,8% và thực hiện so với kế hoạch đạt 100,9%.

Hy vọng trong năm 2022, khi tình hình dịch bệnh đã được kiểm soát tốt, mọi hoạt động sẽ trở lại trạng thái bình thường và hoạt động sản xuất kinh doanh tăng cao sẽ thúc đẩy hoạt động đầu tư bất động sản phát triển theo, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế tỉnh nhà.

Hiện nay khu đô thị Mekong Centre đang thu hút rất nhiều công ty và các nhà đầu tư ngoài tỉnh đến dự án; đồng thời góp phần giải quyết

công ăn việc làm cho hàng trăm công nhân tham gia hoạt động tại đây từ các công ty xây dựng và các nhà thầu nhỏ lẻ. Trong những năm sắp tới, chúng tôi sẽ tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tiếp tục xây dựng bờ kè kênh Nhân Lực; cải tạo lại khu chợ 5A; kết hợp với đối tác xây dựng mô hình trường học Anh Ngữ đạt chuẩn quốc tế; tích cực tiềm kiếm đối tác xây dựng khu thương mại siêu thị, khu vui chơi thể thao....

Với hình ảnh một khu đô thị hiện đại, được đầu tư đồng bộ với đầy đủ các công trình tiện ích như hiện nay, Khu đô thị Mekong Centre sẽ góp phần xứng đáng vào việc hòa nhập cùng Tp.Sóc Trăng vươn lên đô thị loại 2 trong năm 2022, qua đó lập thành tích chào mừng Kỷ niệm 30 năm tái lập tỉnh Sóc Trăng.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chúng tôi xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông, Quý khách hàng cùng toàn thể CBCNV đã có những đóng góp to lớn đối với thành quả của Công ty PVCL trong thời gian 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. Hơn bao giờ hết, Công ty PVCL rất mong tiếp tục nhận được sự chung tay tiếp sức của các Quý vị để cùng Công ty phát huy sức mạnh đoàn kết nội lực và ngoại lực để tạo đà, sẵn sàng cho bước nhảy vọt phát triển khi nền kinh tế hồi phục.

Kính chúc Quý vị cùng gia quyến an khang, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng!

Chủ tịch HĐQT **NGUYỄN TRIỆU DŨNG**  
Tổng Giám đốc **DƯƠNG THẾ NGHIÊM**



## 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

Hết lòng phục vụ khách hàng, đối xử tốt với đồng nghiệp và luôn chuyên nghiệp.



## 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.



# ĐIỂM NHẤN NĂM 2021

TỔNG DOANH THU **976,2** tỷ đồng

TĂNG TRƯỞNG **9,4** %

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

**78,05** tỷ đồng

TĂNG **11,8** %



TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN

**1.245,68** tỷ đồng

TĂNG **10,27** %

Đã xây dựng hơn **126** căn nhà các loại trong Khu đô thị Mekong Centre.

Đặc biệt tiếp tục xây dựng 58 căn nhà 3 tầng thuộc dãy O'LK78 trục đường số 6

Khánh thành đưa vào sử dụng các công trình tiện ích như:

Cầu Minh Nguyệt trục đường số 12

Trang 26-27

Cầu Dạ Nguyệt trục đường số 16

Trang 26-27

Quảng trường 01 và 02

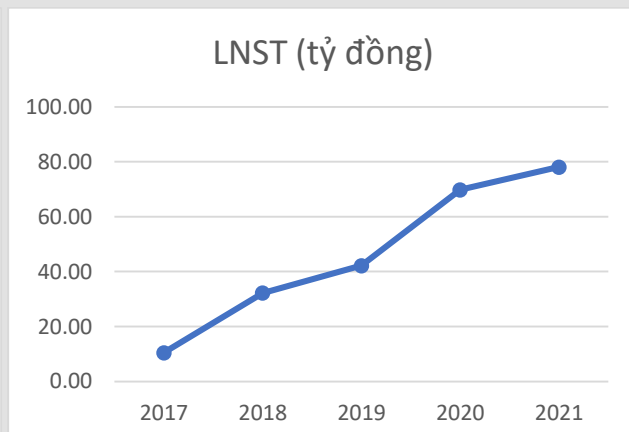
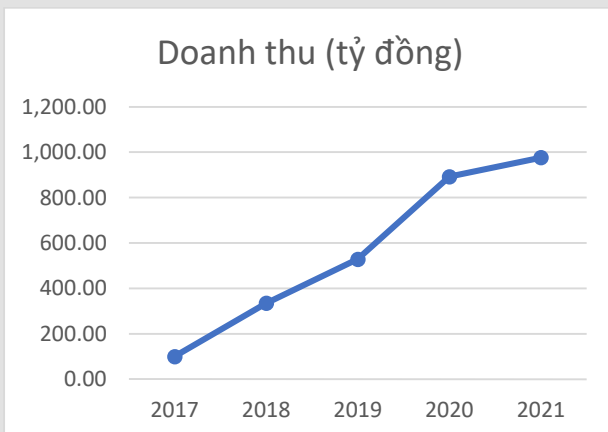
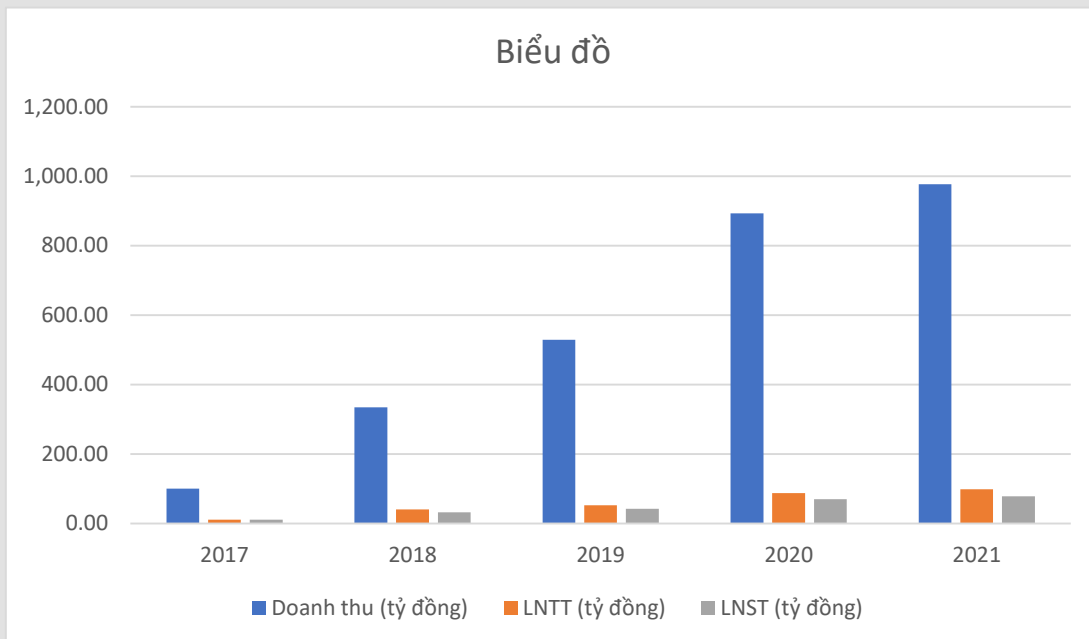
Trang 26-27

## KẾT QUẢ KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT CỦA PVCL

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021	2021/2020 (%) tăng trưởng
Tổng doanh thu	100,10	334,57	528,77	892,29	976,20	9,40%
Lợi nhuận trước thuế	13,08	40,12	51,88	86,89	98,13	12,94%
Lợi nhuận sau thuế	10,45	32,22	42,20	69,80	78,05	11,82%
Tổng giá trị tài sản	568,99	801,95	935,96	1.129,64	1.245,68	10,27%
Vốn chủ sở hữu	358,23	536,31	541,63	566,69	589,46	4,02%

Từ năm 2017 – 2021, 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.



# EVENTS IN 2021

## LỄ THÔNG XE CẦU ĐƯỜNG SỐ 12

Tháng 01/2021



## KHỞI CÔNG XÂY DỰNG QUẢNG TRƯỜNG 01 VÀ 02

Tháng 03/2021



## KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CẦU ĐƯỜNG SỐ 16

Tháng 5/2021



## Ký Hợp đồng với Công ty Major Education TpHCM thành lập trường Việt Anh

Tháng 12/2021

# 02

## GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Tổng quan công ty	13
Quá trình hình thành và phát triển	14
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	16
Mô hình quản trị	17
Hội đồng Quản trị	18
Ủy ban Kiểm toán	19
Ban Tổng Giám đốc	20
Định hướng phát triển	21
Thông tin Dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre)	22

# 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 16 ngày 01/07/2020.

- 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](mailto:pvcl@dothi5a.com)

- Website : [pvcl.com.vn](http://pvcl.com.vn)

## 2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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.

2007

### THÀNH LẬP CÔNG TY

Ngày 05/12/2007, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long chính thức được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động kinh doanh vào ngày 05/12/2007 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 250.000.000.000 đồng.

Ngày 31/12/2007, các cổ đông lớn tham gia góp vốn như Công ty cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, Tổng Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam, 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.

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được hình thành từ cuối năm 2007, trên nền tảng là sự hợp tác giữa các Công ty có tiềm năng về tài chính và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.**



**2019**

**2016**

## **DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ 5A ĐƯỢC PHÉP BÁN NỀN**

Ngày 18/01/2016 UBND tỉnh Sóc Trăng đã ký Quyết định số 145/QĐ-UBND 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.

Vốn điều lệ: **354.998.850.000** đồng.

## **HỢP TÁC VỚI CÔNG TY 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 giỏ 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**.

Vốn điều lệ: **474.998.850.000** đồng





### 3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



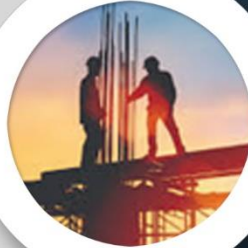
#### BẤT ĐỘNG SẢN

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



#### THIẾT KẾ

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



#### XÂY DỰNG

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



#### VẬT LIỆU XÂY DỰNG

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



#### THỦY HẢI SẢN

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



**Địa bàn kinh doanh:** Hoạt động trên địa bàn trong và ngoài tỉnh Sóc Trăng.

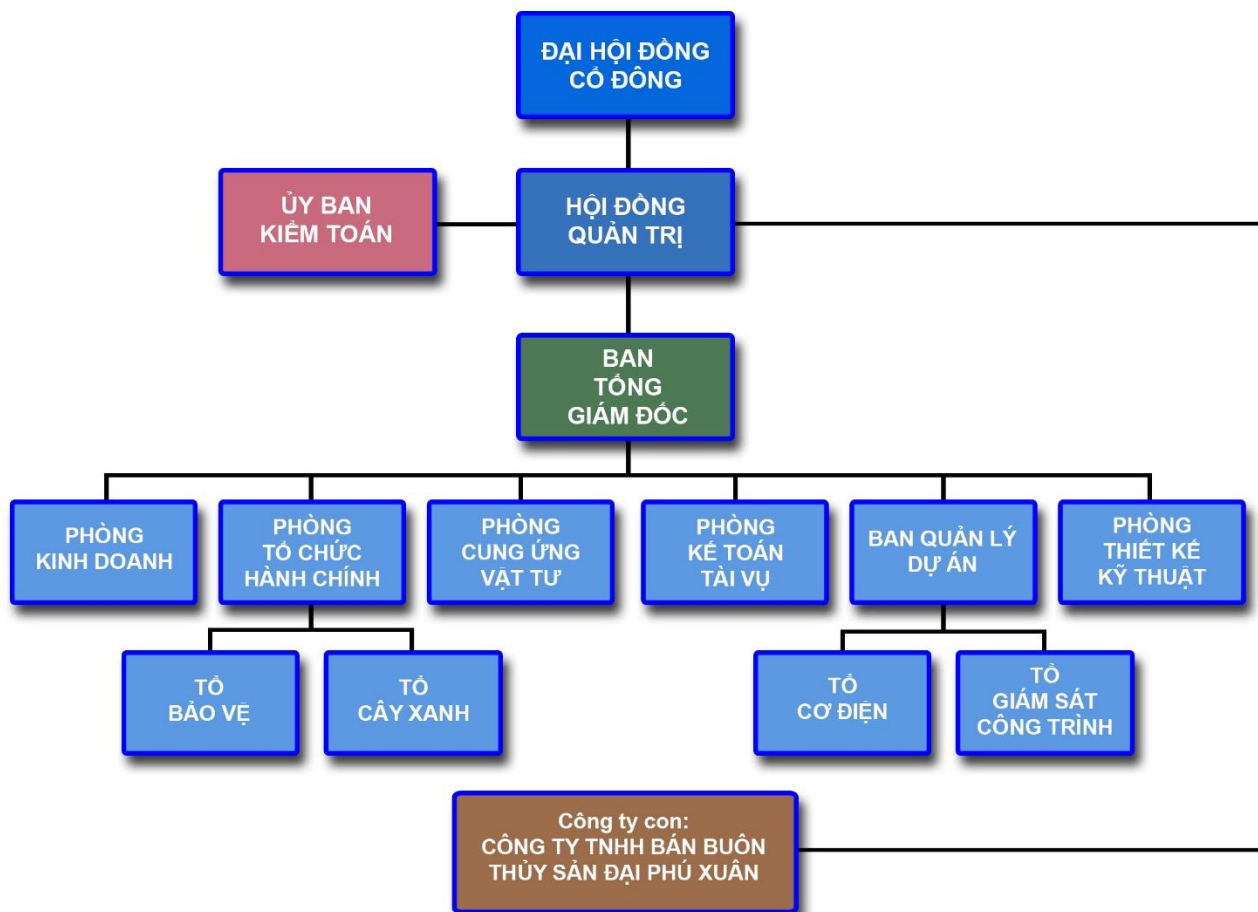
## 4. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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 tại Điều 137 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.

Hiện nay 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 bán thủy hải sản.

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2017-2021 gồm 5 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập.

STT	Họ tên	Chức danh	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT
1	Ông Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT	14/04/2012
2	Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên, Tổng Giám đốc	14/04/2012
3	Ông Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	15/04/2017
4	Ông Phạm Tân Khoa	TV độc lập, Chủ tịch UBKT	17/04/2020
5	Ông Nguyễn Thái Nguyên	TV độc lập, TV UBKT	27/04/2018



**Ông Nguyễn Triệu Dũng**  
Chủ tịch HĐQT



**Ông Dương Thế Nghiêm**  
TV HĐQT, Tổng Giám đốc



**Ông Trương Trúc Linh**  
Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 15/4/1960
- Nơi sinh: Huyện Mỹ Xuyên, Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh.
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh.
- Kinh nghiệm: Trên 15 năm: Ông đã từng là Trưởng trạm thu mua của các huyện Long Mỹ, Thốt Nốt thuộc Công ty Nông sản Thực phẩm tỉnh Hậu Giang (nay là Công ty Thương Mại Cần Thơ) CT HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, Giám đốc Công ty TNHH XD&TM Minh Châu và Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

- Ngày sinh: 07/4/1959
- Nơi sinh: Xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán và Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm: Trên 15 năm. Ông đã từng là Phó phòng Lâm đặc sản Công ty Hợp tác Xuất nhập khẩu với Lào tại TP HCM, Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp Tầm Đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TP HCM, Trưởng phòng Kinh doanh Công ty TNHH XD&TM Minh Châu, tham gia hoạt động quản lý dự án và kinh doanh bất động sản tại công ty từ năm 2004 cho đến nay. Hiện là thành viên HĐQT, Tổng Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

- 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.

# ỦY BAN KIỂM TOÁN

Đến ngày 20/10/2021 Ủy ban kiểm toán đã cơ cấu lại thành 02 thành viên là thành viên độc lập Hội đồng quản trị.

Các thành viên Ủy Ban kiểm toán đương nhiệm kể từ 20/10/2021 bao gồm 02 người:

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV UBKT
1	Ông Phạm Tân Khoa	Chủ tịch UBKT	07/05/2020
2	Ông Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên UBKT	20/10/2021



**Ông Phạm Tân Khoa**

TV HĐQT độc lập,  
Chủ tịch UBKT

- Ngày sinh: 05/12/1980
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính – Tín dụng
- Quá trình công tác: Ông đã từng là Kế toán tổng hợp của Công ty CP CBTS Út Xi tại Sóc Trăng; Cán bộ tín dụng phòng khách hàng doanh nghiệp Agribank tỉnh Sóc Trăng; Kế toán trưởng của các Công ty TNHH Gạch Vạn Trường Phát, Công ty TNHH Nguyễn Hùng Phát và hiện là Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



**Ông Nguyễn Thái Nguyên**

TV HĐQT độc lập,  
TV UBKT

- Ngày sinh: 01/01/1976
- Nơi sinh: Phú Hữu, Long Phú, Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Chế Biến Thủy Sản
- Quá trình công tác: Ông đã từng là Phó Giám Đốc Xí nghiệp Chế biến Thủy sản Hoàng Phương và là Phó Giám đốc Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe Thăng Long.

*Nhiệm vụ phân công phụ trách các mảng công việc chính của các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long nhiệm kỳ 2017-2021 (trang 44)*

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc gồm các thành viên:

STT	Họ tên	Chức danh	Ngày bắt đầu là thành viên Ban điều hành
1	Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc	01/07/2020
2	Ông Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng Giám đốc	01/07/2020
3	Ông Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng Giám đốc	01/07/2020
4	Bà Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	04/2014

- 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: 1983
- Nơi sinh: xã Hòa Tú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ: Đại học Kế toán
- Kinh nghiệm: 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.

## 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

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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

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 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 ở cho dân tái định cư và phát triển các công trình đô thị cao cấp. Dự án sẽ hình thành một khu đô thị mới đủ lớn và phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội góp phần quan trọng trong tiến trình phát triển đô thị của TP. Sóc Trăng.

Với qui mô 110,92 ha, dự án sẽ triển khai xây dựng đa dạng các loại công trình về Nhà ở, dịch vụ và các công trình phúc lợi công cộng, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại bao gồm: Hệ thống đường sá, công viên cây xanh, bờ kè kênh Nhân Lực... và hạ tầng xã hội đồng bộ gồm Bệnh viện, Trường học, Nhà trẻ mẫu giáo, Thể dục thể thao, trung tâm thương mại... 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất khai thác kinh doanh</b>	<b>3.969</b>	<b>597.743,69</b>	<b>53,89</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>3.947</b>	<b>464.786,64</b>	<b>41,90</b>
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	
<b>2</b>	<b>Đất thương mại - dịch vụ - công cộng</b>	<b>22</b>	<b>132.957,05</b>	<b>11,99</b>
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	
<b>II</b>	<b>Đất xây dựng hạ tầng</b>		<b>403.928,41</b>	<b>36,42</b>
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	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>		<b>107.552,24</b>	<b>9,70</b>
1	Đất công viên cây xanh		68.917,24	
2	Đất mặt nước		38.635,00	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.109.224,34</b>	<b>100</b>

Tổng diện tích đất toàn dự án Khu Mekong Centre là **1.109.224,34 m<sup>2</sup>** và đất khai thác kinh doanh là **597.743,69 m<sup>2</sup>**.

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.

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

- **Xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng DA Khu đô thị Mekong Centre**
- **Các công trình công cộng – thương mại: Cầu đường 12, Cầu đường 16, Khu nhà hàng (Hải Tượng), Khu chợ đầu mối (CTM-02), Trường Mầm non Sơn Ca 5A, Quảng trường 01, 02, 03, 04 và các Công viên cây xanh...**

## CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ Ở ĐÃ XÂY DỰNG TRONG NĂM 2021

Trong năm 2021 có các mẫu nhà mới 2 tầng và 3 tầng được thiết kế theo phong cách hiện đại đã được công ty triển khai xây dựng trong Khu đô thị Mekong Centre.

Các khu nhà liên kế 2 tầng O'LK-28 (đường số 8), đặc biệt là khu phố shophouse 3 tầng O'LK-77, O'LK-78 (đường số 6) đã hoàn tất tạo nên phân khúc nhà ở cao cấp hơn đáp ứng nhu cầu của khách hàng trong và ngoài tỉnh.





## CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2021

*Quảng trường 01*



Cầu trục đường số 16



Các công trình phúc lợi công cộng luôn được tiếp tục hoàn thiện, trong năm 2021 đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng các công trình gồm: đoạn bờ kè kênh Nhân Lực, cầu trục đường số 12, cầu trục đường số 16, quảng trường 01, quảng trường 02 và các mảng công viên cây xanh 2 bên trục kênh Nhân Lực...

Quảng trường 02



## CÁC CÔNG TRÌNH ĐANG TRIỂN KHAI XÂY DỰNG



**BỜ KÈ KÊNH NHÂN LỰC.** Hai bên bờ kè được thi công đoạn từ cầu trục đường số 12 đến cầu trục đường số 16.



**Tiếp tục triển khai xây dựng các dãy nhà phố 2 tầng O'LK-42, O'LK-43 và O'LK-44** trên trục đường số 4 và tiếp tục hoàn thiện các dãy nhà 3 tầng O'LK-78 trên trục đường số 6 Khu đô thị Mekong Centre .

# 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 m<sup>2</sup> và KTM-02 = 15.490 m<sup>2</sup>)



**CÔNG VIÊN NƯỚC Water Park Mekong** (Lô TDTT-01 = 16.768 m<sup>2</sup>)

# 03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021	32
Kết quả kinh doanh	32
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	34
Tình hình tài chính	37
Kế hoạch hoạt động năm 2022	38



### CHÚ THÍCH:

- NHÀ BIỆT THỰ ĐƠN LẬP
- NHÀ BIỆT THỰ
- NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 1 TẦNG
- NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 2 TẦNG
- NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 3 TẦNG
- NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 4 TẦNG
- NHÀ LIÊN KẾ PHỐ 5 TẦNG
- NHÀ LIÊN KẾ PHỐ - DỊCH VỤ TỔNG HỢP
- ĐẤT GIAI TRỞ TỔNG HỢP
- ĐẤT GIAO THÔNG
- KHOẢNG LỐI

ĐẦU TƯ KHU THÁC  
 (ĐINH CỬ)



# 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

*Năm 2021 là một năm đầy những khó khăn thử thách do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, các hoạt động SXKD bị đình trệ dẫn đến doanh số bị giảm sút, các công trình bị lùi tiến độ hoàn thành, công nhân phải bị tạm nghỉ dịch,... đã gây không ít khó khăn cho công ty. Tuy nhiên do đặc thù của hoạt động kinh doanh BĐS nên dòng tiền về Công ty vẫn duy trì trong thời gian giãn cách xã hội, do đó kết quả SXKD trong năm 2021 vẫn đạt được kết quả tốt.*

Về Kinh doanh BĐS, năm 2021 ghi nhận thành công hạn chế của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên mọi phân khúc nhà ở trong Khu đô thị Mekong Centre. Mức giao dịch ít nhưng do làm tốt khâu thu hồi công nợ nên doanh thu của Công ty vẫn tăng **12,22%** so với năm 2020. 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 bán nền cho dân tự xây dựng cũng góp phần tích cực cho việc tăng doanh số.

Về Kinh doanh vật liệu xây dựng và thủy sản cũng đã chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu doanh thu của Công ty trong năm 2021, 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 2021 là trên 450 tỷ đồng.

## 2. KẾT QUẢ KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	NĂM 2021	NĂM 2020	% tăng/giảm
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>518.796.648.659</b>	<b>462.292.005.341</b>	<b>12,22%</b>
Giá vốn hàng bán	341.525.153.885	324.947.420.391	5,10%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	98.508.329.007	86.056.587.085	14,47%
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>97.873.692.394</b>	<b>84.406.868.276</b>	<b>15,95%</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.240.023.173	13.032.195.951	- 6,08%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7.824.907.142	3.925.868.603	99,32%
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN</b>	<b>77.080.762.079</b>	<b>67.448.803.722</b>	<b>14,28%</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			

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

Chỉ tiêu	NĂM 2021	NĂM 2020	% tăng/giảm
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>976.200.354.971</b>	<b>892.289.130.069</b>	<b>9,40%</b>
Giá vốn hàng bán	790.366.687.123	745.580.821.769	6,01%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	98.773.707.740	88.566.189.090	11,53%
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>98.132.776.898</b>	<b>86.891.584.524</b>	<b>12,94%</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.254.236.243	13.161.408.915	- 6,89%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7.824.907.142	3.925.868.603	99,32%
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN</b>	<b>78.053.633.513</b>	<b>69.804.307.006</b>	<b>11,82%</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.479	1.328	

## Kết quả kinh doanh so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ so với kế hoạch
Tổng Doanh thu	1.000.000.000.000	976.200.354.971	97,62%
Lợi nhuận trước thuế	95.300.000.000	98.132.776.898	102,97%
Tỷ suất LN trước thuế /DThu	9,53%	10,05%	
Lợi nhuận sau thuế	77.300.000.000	78.053.633.513	100,97%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	7,73%	8,00%	
Vốn điều lệ	474.998.850.000	474.998.850.000	100,00%
Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	16,27%	16,43%	100,97%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.479	

## Đánh giá chung

Mặc dù năm 2021 tình hình dịch bệnh diễn biến rất phức tạp ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh, tuy nhiên với sự nỗ lực phấn đấu của tập thể lãnh đạo công ty PVCL, vừa góp phần chống dịch vừa sắp xếp tổ chức hoạt động có hiệu quả.

Kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2021 có tăng trưởng hơn so với năm 2020 với kết quả đạt và vượt kế hoạch so với các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông 2020 đã đề ra.

- Tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ cả năm 2021 là 976,20 tỷ đồng so với năm 2020 là 892,29 tỷ đồng, tăng trưởng 9,4%, và đạt kế hoạch 97,62%.

- Chi phí giá vốn hàng bán của PVCL tăng so với năm trước là 6,01%, do chi phí nhân công và vật liệu xây dựng tăng. Tuy nhiên, tỷ lệ tăng doanh thu cao hơn tỷ lệ tăng chi phí.... Việc gia tăng doanh số bán hàng là do Công ty được phép bán nền cho khách hàng 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 nhà đất cũng góp phần tăng doanh số bán hàng.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2021 đạt kết quả tốt hơn so với các năm trước. Lợi nhuận sau thuế so với năm 2020 tăng 11,82%, và so với kế hoạch đạt 100,97%.

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 Bán buôn Thủy sản ĐẠI PHÚ XUÂN

Trong năm 2021, do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, Công ty Đại Phú Xuân cũng đã hoạt động tốt góp phần tăng doanh số và lợi nhuận cho Công ty PVCL. Kết quả kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ so với kế hoạch
Vốn điều lệ	40.000.000.000	40.000.000.000	
Tổng Doanh thu	300.000.000.000	457.403.706.692	182,96%
Lợi nhuận trước thuế	3.000.000.000	259.084.884	8,64%
Lợi nhuận sau thuế	2.850.000.000	244.871.814	8,59%

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

#### 3.1. Công tác đầu tư bên ngoài và khai thác tại dự án Khu 5A:

Trong năm 2021, Ban điều hành cũng thực hiện theo chỉ đạo hội đồng quản trị, cố gắng và quyết tâm tiếp cận với lãnh đạo các địa phương để thực hiện được các dự án nhà ở thương mại tại các huyện do tỉnh đang kêu gọi đầu tư như Dự án nhà ở thương mại Trần Đề và một số dự án khác. Tuy nhiên, do tình hình dịch Covid-19 nên hiện nay các huyện vẫn chưa triển khai được. Trong năm 2022, Ban điều hành sẽ tích cực tìm kiếm thêm các dự án mới.

Ngoài ra, công ty đã tuyển nhân sự mới cho Phòng Đầu tư để thực hiện các mảng đầu tư về bất động sản bên ngoài dự án, chứng khoán, cây cảnh .....

Tại dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre), mặc dù năm 2021 gặp rất nhiều khó khăn về việc kinh doanh bán hàng, nhân công xây dựng, do phải thực hiện giãn cách xã hội vì dịch bệnh Covid nhưng Ban điều hành vẫn cố gắng duy trì hoạt động và đầu tư thêm nhiều công trình tiện ích nội khu nhằm thu hút các nhà đầu tư và nâng tầm dự án như: Bờ kè kênh Nhân Lực đã dần hoàn thành được 50% chiều dài kênh; Cầu trục đường 16 cũng đang dần hoàn thiện và đưa vào hoạt động; Đặc biệt là 02 Quảng trường lớn là Quảng trường 01 (Mekong) và Quảng trường 02 (Maspero) đã hoàn thành với các tiện ích như Đài phun nước theo nhạc, đóng mới 02 ghe ngo... sẵn sàng đưa vào phục vụ trong Tết nguyên đán năm 2022....

#### 3.2 Về mặt xây dựng: Trong năm 2021 đã hoàn thành một số hạng mục sau:

##### + Xây dựng cơ sở hạ tầng DA Khu 5A:

Stt	Công trình	ĐVT	Thực hiện năm 2021	Cộng dồn lũy tiến	Ghi chú
1	Tăng bo đất	m <sup>3</sup>	1.554	19.013	
2	Bơm cát lấp	m <sup>3</sup>	43.918	43.918	
3	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	0	27.688,18	
4	Lắp đặt cống thoát nước bản	m	27	12.070,12	
5	Lót mới gạch vỉa hè	m <sup>2</sup>	15.814,36	56.869,69	
6	Lót lại gạch vỉa hè	m <sup>2</sup>	2.268,7	2.268,7	Ơ-LK-12, Ơ-LK-74, ĐS.7-ĐS.21
7	Làm lại hẻm thoát hiểm	m <sup>2</sup>	105	105	Ơ-LK-12
8	Trồng cây xanh công viên	cây	82	953	
9	Trồng cây xanh vỉa hè	cây	131	270	
10	Thảm cỏ công viên	m <sup>2</sup>	0	2.952	
11	Thi công đường (ra đá 0x4)	m <sup>2</sup>	2.932,703	17.752,133	
12	Thi công thảm nhựa đường	m <sup>2</sup>	0	19.876,56	
13	Thi công bó vỉa ngoài	m	1.095,473	1.998,473	
14	Hố ga thoát nước mặt	cái	0	17	
15	Hố ga thoát nước bản	cái	0	13	
16	Thi công kè kênh Nhân Lực	m	871	871	

**+ Xây dựng các công trình, nhà ở:**

Stt	Loại công trình	Đã xây dựng trước đây (căn)	Đã xây dựng trong năm 2021 (căn)	Đã xây dựng cộng dồn đến nay (căn)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3+4)	(6)
1	Nhà LK trệt	359	0	359	
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	348	0	348	
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	174	58	232	O-LK-78
4	Nhà BT song lập	39	4	43	
5	Nhà BT đơn lập	8	4	12	
6	Nhà dân tự xd	106	49	155	
7	Nhà tái định cư 1 trệt	170	3	173	
8	Nhà tái định cư 1 trệt 1 lầu	19	8	27	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.223</b>	<b>126</b>	<b>1.349</b>	

**+ Công tác giám sát & thi công xây dựng:**

- Giám sát thi công xây dựng các công trình nhà ở: O'LK27, O'LK74, O'LK75, O'LK76, O'LK77 (đã nghiệm thu bàn giao); O'LK28, O'LK78;
- Đo đạc bàn giao đất nền cho các hộ dân tự xây dựng, bàn giao mặt bằng cho các đơn vị thi công xây dựng;
- Cấm cọc ranh phân nền để khai thác các lô đất thương mại được chuyển quyền sử dụng đất cho hộ dân tự xây dựng.

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

- Các công trình thực hiện trong năm 2021: Đưa vào sử dụng Cầu Minh Nguyệt trục đường số 12 (đã hoàn thành cuối năm 2020), xây mới Cầu Dạ Nguyệt trục đường số 16, công trình bờ kè Kênh Nhân Lực, quảng trường 1, quảng trường 2, Showroom trang trí nội thất;
- Hạ tầng kỹ thuật: Lát gạch vỉa hè, lắp dựng trụ điện hạ thế, trồng cây xanh thuộc TDA 2, 4;
- Dọn dẹp, xử lý lấn chiếm vỉa hè.

**3.3. Kết quả kinh doanh các sản phẩm tại Dự án Khu 5A trong năm 2021**

Số TT	Sản phẩm	Đã bán trước đây (căn/nền)	Đã bán trong năm 2021 (căn/nền)	Đã bán cộng dồn đến nay (căn/nền)
1	Nhà LK trệt	359	0	359
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	348	13	361
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	144	59	203
4	Nhà BT song lập	4	0	4
5	Nền BT song lập	222	6	228
6	Nền BT đơn lập	54	20	74
7	Nền tái định cư	315	0	315
8	Nền bán dân tự xây	672	125	797
9	Nền dự án đầu tư...	1	0	1
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.119</b>	<b>223</b>	<b>2.342</b>

❖ Trong năm 2021 có 02 đợt điều chỉnh giá bán đất nền, nhà ở:

- Đợt 1 ngày 06/04/2021 điều chỉnh giá: giá nền biệt thự tăng 5%, giá nhà ở tăng 2-3%.
- Đợt 2 ngày 01/10/2021 điều chỉnh giá: giá đất tăng 10-12%, giá nhà tăng 4%.

### 3.4. 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:

Stt	Sản phẩm	Đã bán (căn/nền)	Cấp giấy CNQSDĐ	Còn lại	Đạt tỷ lệ
1	Nhà LK trệt	359	357	2	99%
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	361	281	80	78%
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	203	123	80	61%
4	Nhà BT	4	4	0	100%
5	Nền BT	302	245	57	81%
6	Nền tái định cư	315	305	10	97%
6	Nền thương mại 1 trệt 1 lầu	797	614	180	77%
8	Nền dự án đầu tư...	1	1	0	100%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.342</b>	<b>1.930</b>	<b>409</b>	<b>82%</b>



## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 2021

### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2021	2020	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	1.120.867.302.870	914.548.449.819	22,56%
Tài sản dài hạn	124.818.344.513	215.098.525.117	- 41,97%
Tổng giá trị tài sản	1.245.685.647.383	1.129.646.974.936	10,27%
Tổng nợ phải trả	656.223.665.669	562.957.865.525	16,57%
Vốn chủ sở hữu	589.461.981.714	566.689.109.411	4,02%

Năm 2021 vừa qua, tổng giá trị tài sản của công ty tăng trên 116 tỷ đồng, tương đương tăng 10,27% so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu là do: Hàng tồn kho tăng và 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 2021 đã tăng 16,57% tương ứng với 93,26 tỷ đồng so với năm 2020. 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 2020	Năm 2021	% tăng giảm
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,95	2,06	5,38%
+ Hệ số thanh toán nhanh: TS ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	1,40	1,55	10,82%
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	49,83%	52,68%	5,71%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	99,34%	111,33%	12,06%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	2,85	2,84	-0,67%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	77,96%	78,19%	0,29%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	7,93%	8,01%	1,11%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12,32%	13,24%	7,50%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,18%	6,27%	1,40%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	10,06%	10,14%	0,84%

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Năm 2022, Công ty PVCL sẽ tiếp tục phát huy thế mạnh đã có, kiện toàn 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 đẩy mạnh hoạt động kinh doanh ở tất cả các lĩnh vực chính và phụ trợ, Công ty PVCL đặt mục tiêu doanh thu 1.000 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 100 tỷ đồng cho năm 2022.

Định hướng và chiến lược phát triển cho từng mảng lĩnh vực kinh doanh trong năm 2022 cụ thể như sau:

### BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư BĐS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Xây dựng và kinh doanh các thể 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 khách hàng tự xây dựng trong 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 như Dự án nhà ở thương mại

Trần Đề giai đoạn 2, Nhà ở thương mại thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên...

### 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 2021, 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 2022 cụ thể như sau:*

## KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2022

TỔNG DOANH THU

**1.000 tỷ đồng** (tăng 23,8% so với năm 2020)

LỢI NHUẬN  
TRƯỚC THUẾ

**100 tỷ đồng** (tăng 2,5% so với năm 2020)

LỢI NHUẬN  
SAU THUẾ

**80 tỷ đồng** (tăng 2,5% so với năm 2020)

## GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

\* **Hoạt động kinh doanh bất động sản:** Phần đầu đạt doanh số **600** tỷ, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà và đất trong Khu đô thị 5A.

\* **Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công:** Phần đầu đạt doanh thu **100** tỷ đồng.

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

Các giải pháp cụ thể như sau:

### a. Công tác tài chính:

- Hoàn chỉnh công tác thiết kế và chuẩn bị tài chính để tiếp tục việc triển khai đầu tư các dự án tiện ích tại dự án như Khu thể thao giải trí vui chơi (Công viên nước), Dự án Trường học nội khu; Các dự án khu trung tâm thương siêu thị.....

- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn cho các hoạt động đầu tư chứng khoán và bất động sản ngoài dự án;

- Thực hiện tốt công tác xây dựng kế hoạch và quản lý tài chính, kế hoạch chi phí, kế hoạch vốn và lập báo cáo tài chính theo đúng pháp luật Nhà nước và các quy định của Công ty, tổ chức niêm yết trên thị trường chứng khoán.

- Tổ chức tổ thu hồi công nợ khách hàng còn tồn đọng;

- Tạo sự linh hoạt trong nguồn thu như hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng mua nhà ở hình thành tương lai.

### b. Công tác kinh doanh, thị trường:

- Xây dựng hình ảnh và nâng cao giá trị dự án Mekong Centre thông qua việc hoàn chỉnh công tác đầu tư các tiện ích đỉnh cao trong dự án.

- 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.

- Xây dựng đội ngũ cộng tác viên để đẩy mạnh hoạt động tiếp cận khách hàng;

- Tăng cường công tác marketing và quảng bá hình ảnh Công ty, dự án 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, catalogue, tờ rơi và các kênh online, Zalo, facebook, Website...

- Hoàn thiện các quy chế bán hàng và xây dựng các định mức hoa hồng, ưu đãi khách hàng, chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng ngày càng tốt hơn...

- Hoàn chỉnh việc điều chỉnh cục bộ dự án để phù hợp với yêu cầu phát triển của kinh doanh.

- Tiếp tục triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh sản phẩm cao cấp như dãy shophouse LK78,79,80...Thay đổi thiết kế các sản phẩm mới theo nhu cầu hiện nay với các sản phẩm nhà shophouse LK42, LK43, LK44 có sân thượng để đáp ứng nhu cầu có sân vườn đối với các sản phẩm nhà phố.

- Đẩy mạnh khai thác các sản phẩm cho thuê của dự án như các Showroom, các bên bãi, Chợ....

### c. Công tác đầu tư:

- Xây dựng kế hoạch đầu tư có hiệu quả, tập trung đầu tư các công trình nhằm nâng cao giá trị của dự án. Tiếp tục đầu tư các hạng mục dọc bờ kè kênh Nhân Lực và hoàn thiện hạ tầng khu bờ Bắc tại các tiểu dự án 2,3,4.

- 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.

- Tiếp tục nắm bắt cơ hội thực hiện đầu tư các công trình dự án mới trong tỉnh sau thời gian bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 do tình tạm ngưng triển khai chưa thực hiện được...

### d. Công tác quản trị 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. Lập kế hoạch tuyển nhân sự cấp quản lý để thực hiện các công trình đầu tư mới trong năm 2022.

- Nâng cao hơn nữa tinh thần trách nhiệm của các phòng ban và cá nhân đối với các chức năng nhiệm vụ được giao.

- Điều chỉnh các chế độ, chính sách về lương, thưởng và các quyền lợi khác cho toàn bộ nhân viên, lao động trong công ty.

### 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 2022 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 kế hoạch sản xuất kinh doanh 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 sản xuất kinh doanh

- 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 sản xuất kinh doanh đã đề ra.



# 04

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Báo cáo của Hội đồng quản trị	42
Kế hoạch định hướng của HĐQT năm 2022	45
Báo cáo của Ủy Ban Kiểm toán	46
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ủy Ban Kiểm toán	47
Quản trị rủi ro	48
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	49





# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mô hình quản trị công ty: theo điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và có Ủy Ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc.

## I. Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông:

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/NQ.ĐHĐCĐ/PVCL.21	27/04/2021	Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2021.
2.	01/BB.ĐHĐCĐ/PVCL.21	27/04/2021	Biên bản cuộc họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021.

## II. Hội đồng quản trị năm 2021:

### 1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT):

S T T	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT	14/04/2012	
2	Ông Dương Thế Nghiêm	TV.HĐQT kiêm TGD	14/04/2012	
3	Ông Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	15/04/2017	
4	Ông Nguyễn Thái Nguyên	TV độc lập HĐQT	27/04/2018	
5	Ông Phạm Tân Khoa	TV độc lập HĐQT	17/04/2020	

### 2. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2021, do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh Covid-19 nên đa số các nội dung chỉ đạo hoạt động được Hội đồng quản trị và Ban điều hành trao đổi trực tuyến, hạn chế tập trung. Do đó, trong năm 2021, Hội đồng quản trị tổ chức 05 cuộc họp tập trung là:

- Ngày 28/01/2021, Hội đồng quản trị đã họp thông qua các báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và thống nhất phương hướng nhiệm vụ năm 2021;
- Ngày 23/02/2021: Hội đồng quản trị đã thống nhất nội dung triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 tổ chức vào ngày 27/04/2021.
- Ngày 15/06/2021: căn cứ theo nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua, Hội đồng quản trị đã họp thống nhất chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất năm 2021 của công ty là Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn kế toán về kiểm toán phía Nam (AASCS).
- Ngày 01/10/2021: Hội đồng quản trị họp thống nhất ngày chốt, ngày trả cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt. Ngày thanh toán: 30/12/2021
- Ngày 20/10/2021: Hội đồng quản trị họp về việc báo cáo tình hình hoạt động 09 tháng đầu năm 2021 và Quyết định thay đổi nhân sự Ủy ban kiểm toán theo đúng qui định là thành viên độc lập HĐQT kể từ ngày 20/10/2021. Đồng thời, ban hành sửa đổi Quy chế công bố thông tin của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long kể từ ngày 20/10/2021.

### 3. 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 Ban Tổng Giám đốc, chỉ đạo và định hướng phát triển công ty. Kiểm tra chặt chẽ hoạt động của Ban TGD trong các công tác sau:

- + Chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, phấn đấu đạt chỉ tiêu kế hoạch năm 2021. Tổng kết công tác SXKD năm 2021 và đề ra kế hoạch hoạt động năm 2022.
- + Công tác chuẩn bị và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 vào ngày 27/04/2021
- + Chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án triển khai thực hiện trong năm 2021.
- + Hoàn chỉnh các hồ sơ để chuẩn bị tham gia đầu tư vào các dự án mới tại Sóc Trăng như Khu nhà ở thương mại kinh tế biển Trần Đề trong tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2.
- + Đề ra phương hướng hoạt động kinh doanh trong tình hình ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Triển khai, tìm mọi biện pháp tăng năng suất lao động để thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 trong cả các lĩnh vực kinh doanh BĐS, vật liệu xây dựng và bán buôn thủy sản...
- + Giám sát việc triển khai kế hoạch đầu tư và xây dựng đã thông qua trước đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. Qua đó, Ban điều hành đã chỉ đạo tiếp tục triển khai xây dựng dãy shophouse 1 trệt 2 lầu đường số 6 là LK78, LK79, LK80 và các dãy nhà 1 trệt 1 lầu đường số 8 là LK28, Các cửa hàng showroom vật liệu xây dựng.
- + Đối với công tác đầu tư tiện ích nội khu, Ban điều hành đã triển khai thi công cầu đường 16, 02 Quảng trường 01 và 02 tại đường số 5 với các công trình đài phun nước và đóng mới 02 ghe ngo biểu tượng của người dân Sóc Trăng, các công trình hoa viên trong nội khu dự án... để thu hút khách hàng đầu tư vào Mekong Centre.

### 5. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (năm 2021):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định/ Biên bản	Ngày	Nội dung
1.	01.NQ-HĐQT/PVCL.21	28/01/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và phương hướng nhiệm vụ năm 2021
2.	02.NQ-HĐQT/PVCL.21	23/02/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. ngày 27/04/2021
3.	03/NQ-HĐQT/PVCL.21	15/06/2021	Nghị quyết HĐQT về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 là công ty TNHH dịch vụ tư vấn kế toán về kiểm toán phía Nam (AASCS)
4.	04/NQ-HĐQT/PVCL.21	01/10/2021	Nghị quyết HĐQT về thống nhất ngày chốt, ngày trả cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt. Ngày thanh toán: 30/12/2021.
5.	05/NQ-HĐQT/PVCL.21	20/10/2021	Nghị quyết HĐQT về việc báo cáo tình hình hoạt động 09 tháng đầu năm 2021
6.	06/QĐ-HĐQT/PVCL.21	20/10/2021	Quyết định của Hội đồng quản trị về việc thay đổi nhân sự Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị
7.	07/QĐ-HĐQT/PVCL.21	20/10/2021	Quyết định của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, ban hành quy chế công bố thông tin công ty PVCI kể từ ngày 20/10/2021.

### III. Đào tạo về quản trị công ty:

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị và Ban điều hành cũng cử 02 lượt cán bộ tham dự chuyên đề “ *Hội nghị cấp cao thành phố thông minh Việt Nam/ ASOCIO 2021*” do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Sóc Trăng tổ chức; và 02 lượt cán bộ tham dự hội thảo trực tuyến chuyên đề “ *Thúc đẩy hoạt động quan hệ với nhà đầu tư/ cổ đông*” và một số chuyên đề hội thảo online do Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán tổ chức.

Ban điều hành cũng đã cử 05 nhân viên tham gia khóa đào tạo về “*Nghiệp vụ và chứng chỉ hành nghề môi giới Bất động sản*” tại Cần Thơ; 03 lượt nhân viên tham gia khóa đào tạo “*Chứng chỉ Revit Architecture (kiến trúc)*”; 03 lượt nhân viên tham gia khóa đào tạo “*Chứng chỉ Revit Structure (Kết cấu)*”; 03 lượt cán bộ tham dự khóa “*Tiếng anh chuyên ngành kế toán*” do Công ty đào tạo tài chính tổ chức; 01 lượt tham dự “*Hội thảo tổng kết đánh giá tình hình thực hiện chế độ kế toán doanh nghiệp và thảo luận về khung báo cáo tài chính của các doanh nghiệp*” do Bộ tài chính tổ chức tổ chức.

Ngoài ra, công ty cũng mời cảnh sát phòng cháy chữa cháy tỉnh Sóc Trăng đến đào tạo tập huấn tại chỗ cho 30 lượt nhân viên và đội phòng cháy chữa cháy về nghiệp vụ cứu hộ cứu nạn và phòng cháy chữa cháy cơ sở nhằm diễn tập theo kế hoạch hàng năm.

## Nhiệm vụ phân công các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, nhiệm kỳ 2017-2021:

TT	Họ tên/chức vụ	Nội dung phân công nhiệm vụ
1	Ông <b>Nguyễn Triệu Dũng</b> - Chủ tịch HĐQT	- Chủ trì chỉ đạo chung việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị. - Phụ trách chiến lược phát triển của công ty hàng năm. - Trực tiếp chịu trách nhiệm quản lý vốn đầu tư và kiểm tra giám sát công việc Ban điều hành công ty.
2	Ông <b>Dương Thế Nghiêm</b> - Thành viên HĐQT – kiêm Tổng Giám đốc	- Là đại diện theo pháp luật của công ty, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc công ty. - Phụ trách công tác kế hoạch SXKD của công ty. - Phụ trách về hệ thống văn bản pháp quy của công ty. - Phụ trách quan hệ cổ đông và quan hệ công chúng.
3	Ông <b>Trương Trúc Linh</b> - Thành viên HĐQT	- Phụ trách về tổ chức nhân sự, lương thưởng và các chính sách phúc lợi. - Phụ trách về kỹ thuật và phát triển công nghệ.
4	Ông <b>Nguyễn Thái Nguyên</b> - Thành viên độc lập HĐQT	- Phụ trách hoạt động đầu tư của công ty. - Phụ trách chung về hoạt động Marketing và hỗ trợ kinh doanh.
5	Ông <b>Phạm Tân Khoa</b> - Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch UB kiểm toán	- Phụ trách về kiểm toán nội bộ, kiểm soát tất cả các hoạt động và quản trị tài chính của công ty. - Phụ trách giá cả vật tư và thiết bị.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2022

Trên cơ sở kết quả thực hiện trong năm 2021 căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn tại Điều lệ Công ty, HĐQT định hướng một số hoạt động trọng tâm trong năm 2022 như sau:

a. 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 2022. Cụ thể:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 (đ)	Thực hiện năm 2021 (đ)	Tỷ lệ 2022/2021
1. Doanh thu hợp nhất	1.000.000.000.000	976.200.354.971	102,44%
2. Tổng chi phí	900.000.000.000	878.067.578.073	102,50%
3. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	100.000.000.000	98.132.776.898	101,90%
4. Chi phí thuế TNDN	20.000.000.000	20.079.143.385	99,61%
5. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	80.000.000.000	78.053.633.513	102,49%

Để đạt được mục tiêu kế hoạch đề ra, Hội đồng quản trị yêu cầu Ban điều hành cần tập trung trên các mảng chính:

\* **Hoạt động kinh doanh bất động sản:** Phấn đấu đạt doanh số **600** tỷ đồng, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà và đất trong Khu đô thị 5A.

\* **Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công:** Phấn đấu đạt doanh thu **100** tỷ đồng.

\* **Hoạt động thu mua cung ứng nguyên liệu thủy sản:** Phấn đấu đạt doanh thu **300** tỷ đồng.

### b. Kế hoạch về đầu tư và xây dựng:

- Năm 2022, cần phải tìm và thực hiện thêm nhiều dự án mới, mở rộng thêm qui mô hoạt động kinh doanh của công ty. Quyết tâm thực hiện đầu tư các công trình dự án mới trong tỉnh như Dự án xây dựng Khu kinh tế biển và nhà ở thương mại Trần Đề...
- Triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh sản phẩm cao cấp hơn, tập trung phân khúc khách hàng thượng lưu hoặc nhà ở kết hợp kinh doanh. Năm 2022, tiếp tục triển khai tiếp các dãy shophouse cao cấp LK78, 79, 80, LK42, 43, 44...
- Xây dựng giá trị và thương hiệu của dự án thông qua việc triển khai đầu tư xây dựng các tiện ích đỉnh cao như Khu vui chơi giải trí, công viên, trường học,...
- 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.
- 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.

### c. 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.
- Tuyển dụng bổ nhiệm nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để triển khai các kế hoạch phát triển các dự án mới của Công ty.
- Nâng cao hơn nữa tinh thần trách nhiệm của các phòng ban và cá nhân đối với các chức năng nhiệm vụ được giao.
- Điều chỉnh các chế độ, chính sách về lương, thưởng và các quyền lợi khác cho toàn bộ nhân viên, lao động trong công ty.

### d. 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 2022 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 kế hoạch sản xuất kinh doanh 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 sản xuất kinh doanh
- Tăng cường giám sát thực hiện kế hoạch hàng tháng, quý làm cơ sở đôn đốc các phòng ban thực hiện đạt chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.

## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

### Hoạt động của Ủy Ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị:

Căn cứ theo nội dung của Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 Ủy ban kiểm toán với 03 thành viên đã phát huy tốt vai trò giám sát trong 09 tháng đầu năm. Đến ngày 20/10/2021 Ủy ban kiểm toán đã cơ cấu lại thành 02 thành viên là thành viên độc lập HĐQT.

Các thành viên Ủy Ban kiểm toán đương nhiệm kể từ 20/10/2021 bao gồm 02 người:

STT	Họ Tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV UBKT
1	Ông Phạm Tân Khoa	Chủ nhiệm UBKT	07/05/2020
2	Ông Nguyễn Thái Nguyên	T.Viên UBKT	20/10/2021

Ủy ban kiểm toán đã phát huy tốt vai trò và thực hiện chức năng nhiệm vụ theo Bản quy chế làm việc của Ủy ban kiểm toán và được tham gia, giám sát chặt chẽ tất cả các cuộc họp của HĐQT. Tư vấn HĐQT trong việc chọn Dịch vụ tư vấn kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính của công ty.

Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán nhằm soát xét và thông qua số liệu các BCTC của công ty. 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. Và các nội dung liên quan đến hoạt động giám sát HĐQT và Ban Tổng giám đốc công ty trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2021.

### Hoạt động giám sát của Ủy Ban Kiểm toán nội bộ đối với Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2021, Ủy Ban kiểm toán nội bộ được tiếp cận đầy đủ thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị và được tham dự đầy đủ các cuộc họp quan trọng của Hội đồng quản trị nhằm nắm bắt thông tin kịp thời trong các phiên họp quan trọng liên quan đến triển khai đầu tư dự án và kiểm soát hệ thống hoạt động và phát triển Công ty theo tinh thần nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

- Được thẩm định, xem xét các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính Quý của Công ty, các báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, các tài liệu họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2021.

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty.

- Căn cứ hoạt động trong năm 2021, chưa phát hiện xảy ra trường hợp nào vi phạm các qui định nêu trong Điều lệ của Công ty và không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông để cần có quyết định kiểm tra bất thường đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

- Ủy Ban kiểm toán nội bộ giám sát thường xuyên mọi hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đúng theo tinh thần Nghị quyết đại Hội đồng cổ đông đã giao và tuân thủ đúng pháp luật.

### Hoạt động giám sát của Ủy Ban Kiểm toán nội bộ đối với Ban Tổng Giám đốc điều hành:

- 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. Trong năm 2021, HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tiếp tục triển khai xây dựng tổng 114 căn shophouse 1 trệt 2 lầu đường số 6 là LK78, LK79, LK80 và 20 căn nhà 1 trệt 1 lầu đường số 8 là LK28, Đầu tư xây dựng cửa hàng showroom vật liệu xây dựng KTM10 cho thuê gồm 16 lô với 02 mặt tiền đường số 06, số 07 và 21.

Đầu tư xây dựng các tiện ích công cộng:

+ Đã hoàn thành: Cầu trục đường 12 đã làm lễ thông xe ngày 30/01/2021; Đoạn bờ kè kênh Nhân Lực từ đầu ngõ Mạc Đĩnh Chi đến đoạn đường số 12, Các công viên dọc kênh Nhân Lực...

- Công trình Quảng trường 01 và Quảng trường 02 đã cơ bản hoàn thành vào tháng 12/2021 đưa vào phục vụ trong dịp Tết nguyên đán 2022.
- Công trình cầu trục đường 16 đã hoàn thành và còn giai đoạn thẩm nhựa sẽ đưa vào hoạt động trong tháng 01/2022.

+ Đang xây dựng: Bờ kè kênh nhân lực đang tiếp tục xây dựng từ trục đường 16; Cầu bắt ngang kênh Nhân Lực tại trục đường 16; Cầu đi bộ Các công viên trong nội khu dự án...

- Trước tình hình ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, Ban điều hành Công ty đã chủ động và tích cực triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh đạt kết quả tốt trong năm 2021.

### 4.3. Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán nội bộ đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Trong năm 2021, UBKTNB 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.

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

### Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy Ban kiểm toán

#### a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2021:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Thù lao đồng/tháng	Tổng thù lao năm 2021
<b>I Thù lao của Hội đồng quản trị</b>					
1	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT	8.500.000	25.000.000	300.000.000
2	Dương Thế Nghiêm	TV HĐQT- Tổng giám đốc	3.002.100	12.000.000	144.000.000
3	Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	0	12.000.000	144.000.000
4	Nguyễn Thái Nguyên	TV HĐQT độc lập	21.090	12.000.000	144.000.000
5	Phạm Tân Khoa	TV HĐQT độc lập	0	12.000.000	144.000.000
<b>II Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán từ 01/10/2021 – 20/10/2021</b>					
1	Trần Thị Ngọc Huệ	Thành viên	0	8.000.000	72.000.000
2	Trần Quốc Bảo	Thành viên	0	8.000.000	72.000.000
<b>III Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán từ 20/10/2021 – 31/12/2021</b>					
1	Phạm Tân Khoa	Chủ tịch UBKT	0	8.000.000	24.000.000
2	Nguyễn Thái Nguyên	TV UBKT	0	8.000.000	24.000.000
<b>Tổng lương, thưởng năm 2021</b>					<b>1.068.000.000</b>

#### Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương BQ (triệu đồng/tháng)	
			2020	2021
1	Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	19,40	19,40
2	Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	16.20	16.20
3	Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	16.20	16.20
<b>Tổng lương, thưởng năm của BTGD (đồng)</b>			<b>881.155.468</b>	<b>798.670.300</b>

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



# QUẢN TRỊ RỦI RO



*Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí 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 2021

### 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 đã chốt đến ngày 25/10/2021 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
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>46.721.249</b>	<b>467.212.490.000</b>	<b>98,36%</b>	<b>5.562</b>	<b>5.539</b>	<b>23</b>
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	16.500.000	165.000.000.000	34,74%	3	3	
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	7.231.937	72.319.370.000	15,23%	8	8	
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	22.989.312	229.893.120.000	48,40%	5.551	5.528	23
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>778.636</b>	<b>7.786.360.000</b>	<b>1,64%</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>9</b>
	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	0	0	0,00%			
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	0	0	0,00%			
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	778.636	7.786.360.000	1,64%	36	27	9
<b>Tổng cộng:</b>		<b>47.499.885</b>	<b>474.998.850.000</b>	<b>100%</b>	<b>5.598</b>	<b>5.566</b>	<b>32</b>

**Danh sách cổ đông lớn, nắm giữ trên 5% vốn cổ phần đến thời điểm 25/10/2021:**

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	8.500.000	17,89%
2	Trịnh Sương	365125365	TT Lịch Hội Thượng, Trần Đề, Sóc Trăng	5.000.000	10,53%
3	Dương Thế Nghiêm	365002238	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	3.002.100	6,32%
	<b>Cộng:</b>			<b>16.502.100</b>	<b>34,74%</b>

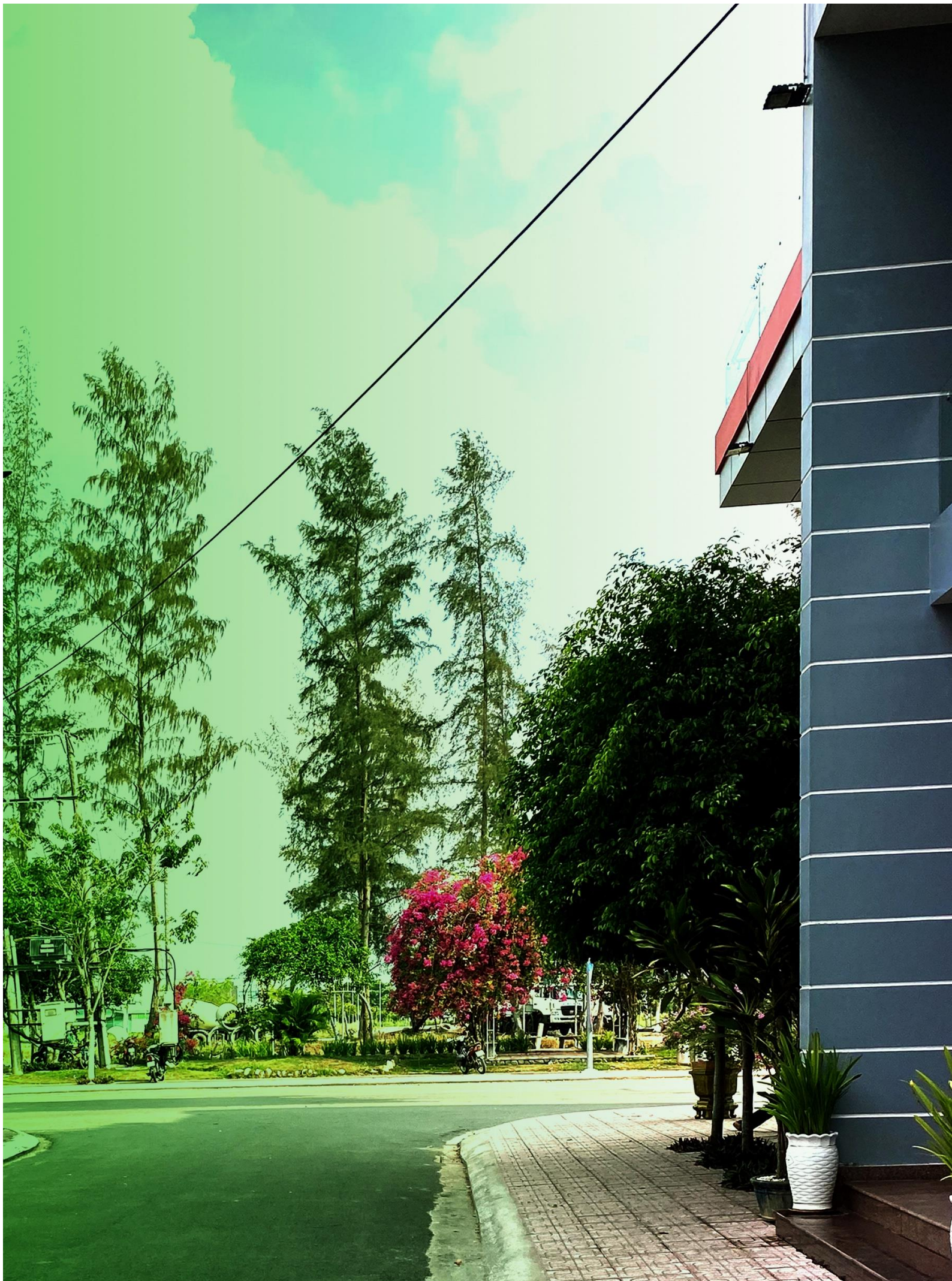
### d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không.

# 05

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	52
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	55
Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	57





# 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:**



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



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



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



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

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

Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả mọi hoạt động của Công ty. Tại khu đô thị 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. Qua đó hệ thống chiếu sáng công cộng được thay thế sử dụng bóng đèn LED và bật theo giờ, theo khu vực đảm bảo tránh lãng phí điện năng.

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 các hoạt động này, PVCL đã có những đóng góp đáng kể cho xã hội về các phương diện sau:

<b>1</b>	<b>Tạo công ăn việc làm, ổn định cuộc sống cho người lao động</b>
<b>2</b>	<b>Hỗ trợ cộng đồng địa phương nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống</b>
<b>3</b>	<b>Thúc đẩy các cơ hội phát triển và phát triển nguồn nhân lực cho thế hệ trẻ</b>
<b>4</b>	<b>Tăng cường quản trị doanh nghiệp và minh bạch trong kinh doanh</b>
<b>5</b>	<b>Đóng góp vào sự tăng trưởng và phát triển ngành bất động sản ở địa phương</b>

## **Quản lý nguồn nguyên vật liệu:**

Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để xây dựng chính của công ty trong năm 2021 tăng so với năm 2020 do gia tăng việc xây dựng các công trình nhà ở và thi công hạ tầng.

STT	Nguyên vật liệu	ĐVT	2020	2021	Ghi chú
1	Cát lấp	m <sup>3</sup>	8.702,6	8.252,8	
2	Cát xây	m <sup>3</sup>	11.109	7.225,6	
3	Đá 0x4	m <sup>3</sup>	2.731	2.456,9	
4	Đá 1x2	m <sup>3</sup>	2.338,4	1.649,9	
5	Xi măng	Tấn	3.194.950	2.730.800	
6	Sắt	Tấn	1.299.199	643.206,7	
7	Gạch ống	viên	3.085.355	3.344.900	
8	Gạch thẻ	viên	552.873	573.906	
9	Bê tông tươi	m <sup>3</sup>	4.450,2	4.800,7	

## **Tiêu thụ năng lượng:**

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

TT	Năng lượng tiêu thụ	ĐVT	2020	2021	Ghi chú
1	Dầu FO	kg	24.413	20.620	Máy thi công công trình
2	Xăng	kg	7.384	6.402	Máy thi công công trình, ô tô, tuần tra bảo vệ
3	Điện	Kwh	236.882	241.653	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, sử dụng trong năm 2021 là 1.035 m<sup>3</sup> so với năm 2020 là 1.656 m<sup>3</sup>, ngoài ra còn sử dụng nước mặt từ kênh Nhân Lực để tưới cây trong những tháng nắng hạn nhằm chăm sóc cây xanh trong khu dân cư.

## **Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:**

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

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



## Chính sách liên quan đến người lao động

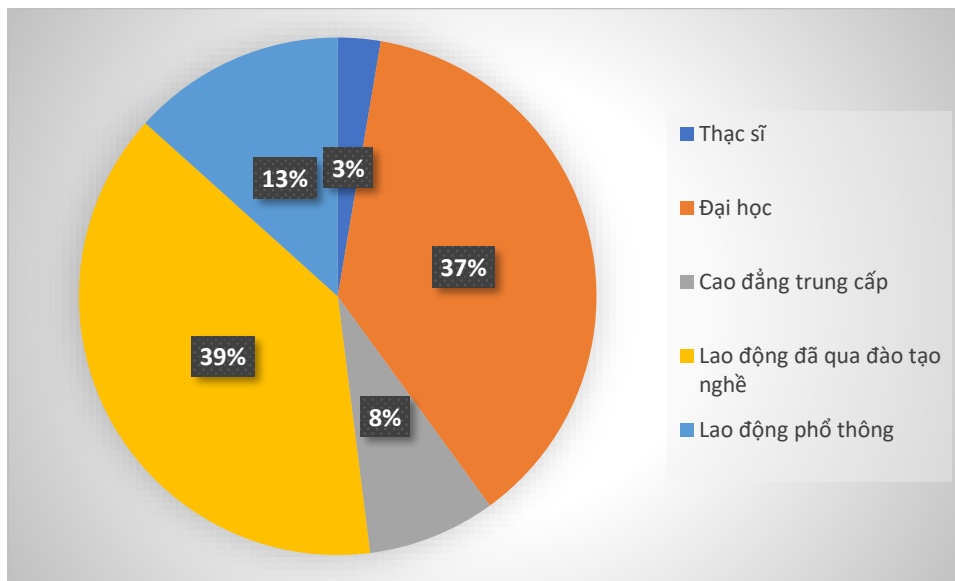
### a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Tổng số lao động đến cuối năm 2021 là 75 người, trong đó có 14 nhân viên nữ.

Năm	2017	2018	2019	2020	2021
Số lượng nhân sự (người)	60	67	73	73	75

### Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:

Trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỷ lệ
Thạc sĩ	02	2,67%
Đại học	28	37,33%
Cao đẳng trung cấp	06	8,00%
Lao động đã qua đào tạo nghề	29	38,67%
Lao động phổ thông	10	13,33%
<b>Tổng cộng</b>	<b>75</b>	<b>100%</b>



### 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	2017	2018	2019	2020	2021
Thu nhập trung bình/nhân viên (đ/tháng)	5.500.000	6.000.000	6.500.000	7.000.000	7.000.000

### c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Trong năm 2021 chủ yếu Đào tạo về quản trị 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 5A (tên thương mại 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 để giữ gìn an ninh cũng như bảo vệ tài sản của công ty tại các hiện trường xây dựng. Trong năm 2021, Công ty đã sửa chữa và đầu tư thêm hệ thống camera an ninh trong toàn dự án với tổng kinh phí trên 30 triệu đồng.

Trang bị thêm phương tiện phòng cháy chữa cháy trong dự án nhằm đảm bảo an toàn cho cộng đồng dân cư 30 bình phòng cháy chữa cháy mới bao gồm (15 bình khí và 15 bình bột) với số tiền trên 20 triệu đồng.

Công ty cũng luôn đồng hành cùng địa phương trong công tác phòng chống dịch Covid-19 như: đóng góp quỹ phòng chống dịch Covid-19 cho Mặt trận tổ quốc tỉnh Sóc Trăng với số tiền 200 triệu đồng, Mặt trận tổ quốc huyện Vĩnh Châu với số tiền 100 triệu đồng, Ủng hộ tiền và gạo cho một số huyện trong tỉnh, lực lượng làm nhiệm vụ phòng chống dịch Covid của công an phường 4 và Ủy ban phường 4 cùng với công nhân viên công ty bị ảnh hưởng dịch Covid với số tiền trên 100 triệu đồng.... Tổng số tiền hỗ trợ do ảnh hưởng dịch bệnh Covid trong năm 2021 trên 400 triệu đồng.

Ngoài ra, nhằm thực hiện trách nhiệm đảm bảo an toàn sức khỏe nhân viên và cộng đồng, hiện nay công ty vẫn duy trì việc kiểm tra covid-19 bằng test nhanh định kỳ cho toàn bộ nhân viên và công nhân trong công ty để hạn chế rủi ro lây lan ra cộng đồng.



*Ủng hộ phòng chống Covid*

# NGÀY QUỐC TẾ PHỤ NỮ

# 8/3

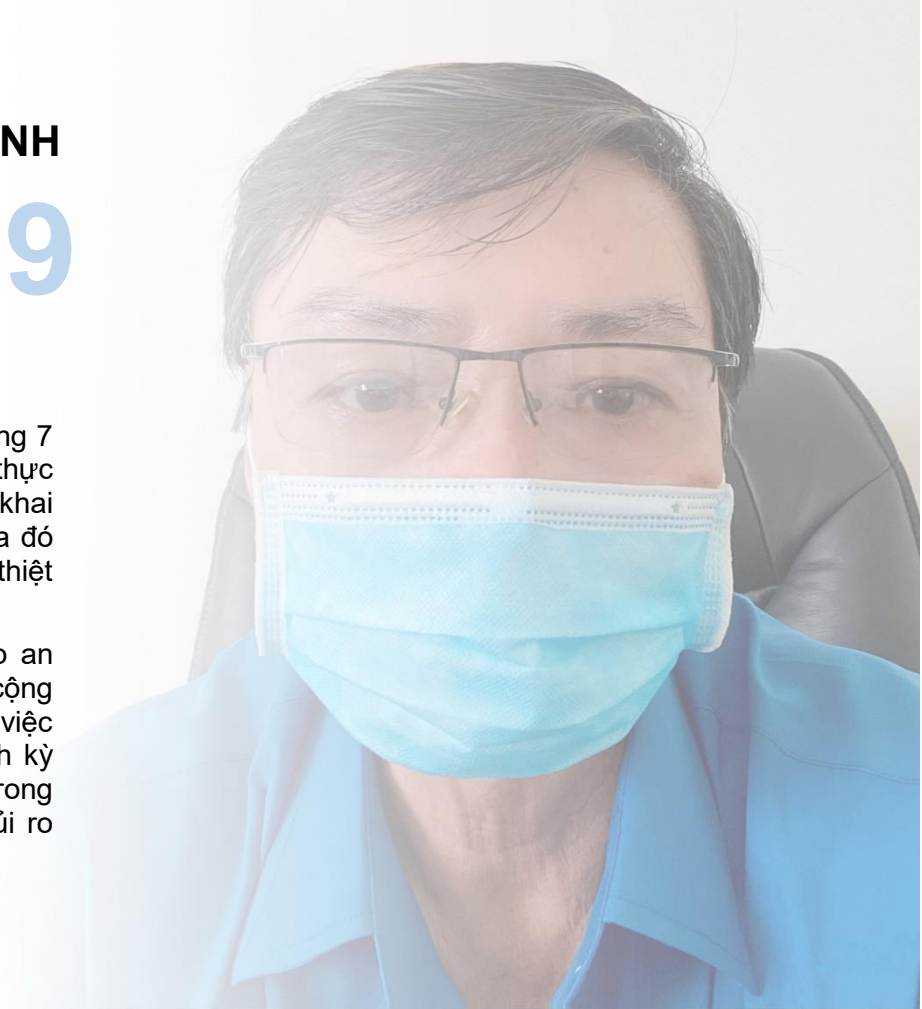
Nhân ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3/2021 Ban nữ công của Công đoàn cơ sở Công ty PVCL tổ chức họp mặt chị em là cán bộ, công chức, người lao động để ôn lại ý nghĩa ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3. Xin gửi đến những người Phụ nữ PVCL lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công trên mọi lĩnh vực để luôn xứng đáng với bốn phẩm chất đạo đức của Phụ nữ Việt Nam thời kỳ mới “Tự tin – Tự trọng – Trung hậu – Đảm đang”



# CHUNG TAY PHÒNG CHỐNG DỊCH BỆNH COVID-19

Suốt gần 3 tháng giãn cách xã hội (tháng 7 - 9/2021), tập thể công ty PVCL đã thực hiện nghiêm túc và đồng bộ trong triển khai các quy định về phòng chống dịch, qua đó đã hạn chế đến mức thấp nhất những thiệt hại do dịch bệnh gây ra.

Nhằm thực hiện trách nhiệm đảm bảo an toàn sức khỏe cho nhân viên và cộng đồng, hiện nay công ty vẫn duy trì việc kiểm tra covid-19 bằng test nhanh định kỳ cho toàn bộ nhân viên và công nhân trong công ty nhằm phát hiện và hạn chế rủi ro lây lan ra cộng đồng.



# 006

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo kiểm toán độc lập	62
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	63
- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	66
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ nhất	67
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	68-98



## 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 2021 kết thúc vào ngày 31/12/2021 kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 20/01/2022, từ trang 08 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, 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 2021.

### **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 31/12/2021, 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 24 tháng 3 năm 2022*

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

(Đã ký)

**Dương Thị Quỳnh Hoa**  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0424-2018-142-1

**Kiểm toán viên**

(Đã ký)

**Dương Nguyễn 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 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2021	2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.076.457.268.250</b>	<b>914.548.449.819</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>13.649.045.337</b>	<b>18.937.280.923</b>
1. Tiền	111	V.1	13.649.045.337	18.937.280.923
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.1	-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>783.938.070.297</b>	<b>634.427.844.886</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	352.609.703.203	339.517.591.657
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		338.206.303.668	231.654.023.036
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	71.246.800.000	53.541.800.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	21.875.263.426	9.714.430.193
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>278.739.164.927</b>	<b>261.180.655.645</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	278.739.164.927	261.180.655.645
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>130.987.689</b>	<b>2.668.365</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	130.987.689	2.668.365
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>124.818.344.513</b>	<b>215.098.525.117</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>194.460.209</b>	<b>304.093.546</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	194.460.209	304.093.546
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
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	V.3	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.772.483.082</b>	<b>14.496.932.269</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9.424.604.238	9.149.053.425
- Nguyên giá	222		17.227.007.453	16.606.680.801



- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.802.403.215)	(7.457.627.376)
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	5.347.878.844
- Nguyên giá	228		5.403.925.844	5.403.925.844
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>22.645.313.087</b>	<b>23.728.114.763</b>
- Nguyên giá	231		31.730.880.799	31.730.880.799
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.085.567.712)	(8.002.766.036)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>77.478.196.287</b>	<b>173.610.776.919</b>
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.7	74.771.998.102	173.610.776.919
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	2.706.198.185	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>720.000.000</b>	<b>720.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		720.000.000	720.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.007.891.848</b>	<b>2.238.607.620</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	9.007.891.848	2.238.607.620
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.201.275.612.763</b>	<b>1.129.646.974.936</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>611.844.183.867</b>	<b>562.957.865.525</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>500.184.170.503</b>	<b>468.156.648.089</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	74.823.074.098	36.698.714.814
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		32.930.066.600	125.435.172.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	19.669.430.765	24.772.567.646
4. Phải trả người lao động	314		2.021.484.600	2.444.705.250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1.148.691.841	900.264.846
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	136.002.126.330	60.469.652.134
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	210.423.151.080	201.297.851.818
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.166.145.189	16.137.718.781
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>111.660.013.364</b>	<b>94.801.217.436</b>

1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.13	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	-	-
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	V.16	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	97.472.056.975	88.353.239.576
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	14.187.956.389	6.447.977.860
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>589.431.428.896</b>	<b>566.689.109.411</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>589.431.428.896</b>	<b>566.689.109.411</b>
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	V.18	474.998.850.000	474.998.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.18	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.18	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.18	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.18	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.18	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	32.444.660.094	24.667.178.686
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	V.18	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	79.484.978.811	64.532.384.325
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.032.499.325	8.335.613.227
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		62.452.479.486	56.196.771.098
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.18	2.502.939.991	2.490.696.400
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.201.275.612.763</b>	<b>1.129.646.974.936</b>

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2022

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

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

**Tổng Giám đốc**  
(Đã ký)  
**Dương Thế Nghiêm**

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

NĂM 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>976.200.355.351</b>	<b>892.289.130.069</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.198.323.032	11.580.608.316
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>974.002.032.319</b>	<b>880.708.521.753</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	790.366.687.123	745.580.821.769
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>183.635.345.196</b>	<b>135.127.699.984</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.244.826.254	6.359.030.179
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	27.164.715.327	21.488.545.326
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		27.142.526.336	21.417.853.002
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	55.085.453.206	23.343.009.054
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	8.898.729.797	8.088.986.693
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>98.731.273.120</b>	<b>88.566.189.090</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	25.000.000	1.289.561.100
12. Chi phí khác	32	VI.7	665.930.842	2.964.165.666
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(640.930.842)</b>	<b>(1.674.604.566)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>98.090.342.278</b>	<b>86.891.584.524</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	12.330.677.856	13.161.408.915
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	7.739.978.529	3.925.868.603
<b>17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>78.019.685.893</b>	<b>69.804.307.006</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		78.007.442.302	69.686.531.842
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12.243.591	117.775.164
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	1.479	1.328
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	1.479	1.328

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

(Đã ký)

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

(Đã ký)

Bùi Thị Kim Ngân

Tổng Giám đốc

(Đã ký)

Dương Thế Nghiêm

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		891.835.049.063	931.084.561.940
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.067.495.682.968)	(1.045.975.404.514)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.898.092.459)	(9.021.574.709)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(26.918.325.442)	(24.091.733.794)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(19.976.369.795)	(7.575.889.193)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		437.504.106.632	313.688.262.421
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(165.695.879.832)	(181.947.335.705)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>39.354.805.199</b>	<b>(23.839.113.554)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.839.064.644)	(878.079.091)
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		(26.705.000.000)	(22.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.000.000.000	1.008.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	9.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.766.314.438	5.428.213.741
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(18.777.750.206)</b>	<b>(7.741.865.350)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		546.007.796.624	421.817.352.808
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(527.761.642.853)	(346.157.548.640)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(44.111.444.350)	(35.294.829.080)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(25.865.290.579)</b>	<b>40.364.975.088</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(5.288.235.586)</b>	<b>8.783.996.184</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>18.937.280.923</b>	<b>10.153.284.739</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>13.649.045.337</b>	<b>18.937.280.923</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

## 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 16 ngày 01/07/2020.

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. Mô hình hoạt động:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		2021	2020	2021	2020
<b>Công ty con</b>	Số 56 đường 934, đường, Ấp				
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	95%	95%	95%	95%

### 6. Cơ sở Hợp nhất

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính - Hướng dẫn thi hành phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

- Danh sách công ty con được hợp nhất:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ biểu quyết của công ty mẹ
Công ty TNHH Bán buôn Đại Phú Xuân	Số 56 934, đường, Ấp Hà Bô, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	95%

## II. KỶ 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 2020.

### 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 bình quân gia quyền

### **c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 5 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị 5 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 5 - 8 năm
- Thiết bị văn phòng 5 - 7 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác 5 - 8 năm

## **6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại**

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

## **7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

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



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

## **8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

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

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

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

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

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

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

## **9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

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

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

## **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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

## **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và

phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

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

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

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

## **13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

## **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 bằng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

#### **c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá**

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

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

#### **d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

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

## **16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

### **a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

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

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

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

### **d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản**

- + BĐS đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, DN đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu BĐS cho người mua; DN không còn nắm giữ quyền quản lý BĐS như người sở hữu BĐS hoặc quyền kiểm soát BĐS;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + Doanh thu đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán BĐS;
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán BĐS;
- + Đối với những bất động sản chậm trễ chưa hoàn thành phải được phân loại là hàng tồn kho dài hạn và thuyết minh rõ trên BCTC.

### **e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

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

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

### **f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác**

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để

bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

### **17. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

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

### **19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

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

### **20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

### **21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại**

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

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

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;

- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

### **22. Bên liên quan**

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

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

## 23. Báo cáo bộ phận

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

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

## 24. Công cụ tài chính

### a. Tài sản tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	2021	2020
<b>- Tiền mặt</b>	<b>4.210.725.848</b>	<b>6.513.487.278</b>
+ Tiền mặt Công ty mẹ	766.441.420	2.870.856.550
+ Tiền mặt Công ty con	3.444.284.428	3.642.630.728
<b>- Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>9.438.319.489</b>	<b>12.423.793.645</b>
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty mẹ	8.067.771.358	11.975.376.087
+ Tiền gửi ngân hàng của công ty con	1.370.548.131	448.417.558
<b>Cộng</b>	<b>13.649.045.337</b>	<b>18.937.280.923</b>

### 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

#### 2.1. Ngắn hạn

	2021	2020
<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>157.108.534.263</b>	<b>160.533.529.409</b>
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	1.850.138.269	-
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	2.576.642.578	9.325.979.873
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	18.606.000.000	24.678.710.000
+ Trần Thị Diệu Huyền	700.000.000	1.165.360.000
+ Mai Gia Thịnh	350.000.000	350.000.000
+ Lý Bích Quyên	15.649.130.000	13.650.000.000
+ Nguyễn Đình Thái	1.493.238.600	1.493.238.600
+ Đào Thị Ngọc Giàu	-	1.680.000.000
+ Bùi Thị Kim Ngân	36.050.000	1.956.050.000
+ Lâm Thị Thu	-	4.279.176.000
+ Lê Thị Thanh Đào	2.153.550.000	15.074.850.000
+ Lý Hoàng Phong	531.184.500	3.187.107.000
+ Các đối tượng khác	113.162.600.316	83.693.057.936
<b>- Công ty con:</b>	<b>195.501.168.940</b>	<b>178.984.062.248</b>
+ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	167.411.145.112	150.894.038.420
+ Công ty TNHH MTV Vy Khang	3.212.023.828	3.212.023.828
+ Các đối tượng khác	24.878.000.000	24.878.000.000
<b>Cộng</b>	<b>352.609.703.203</b>	<b>339.517.591.657</b>

#### 2.2. Dài hạn

<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>194.460.209</b>	<b>304.093.546</b>
+ Huỳnh Minh Quân	-	66.300.000
+ Các đối tượng khác	194.460.209	237.793.546
<b>- Công ty con:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>194.460.209</b>	<b>304.093.546</b>

#### 2.3. Trả trước người bán Ngắn hạn

	2021	2020
<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>330.931.553.668</b>	<b>224.239.273.036</b>
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	112.593.468.814	89.226.466.086
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	5.314.258.347	53.103.318.209
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	94.623.149.293	71.608.789.747
+ Dương Văn Đảm	4.298.100.000	-
+ Trương Minh Trí	17.794.400.000	-
+ Các đối tượng khác	6.308.177.214	10.300.698.994
<b>- Công ty con:</b>	<b>7.274.750.000</b>	<b>7.414.750.000</b>
+ Trương Hữu Phước	1.375.000.000	3.375.000.000
+ Đoàn Thị Mỹ Linh	2.899.750.000	3.899.750.000
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	-	140.000.000
+ Nguyễn Trọng Thể	3.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>338.206.303.668</b>	<b>231.654.023.036</b>

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

### 3. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	2021	2020
<b>Công ty mẹ</b>		
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (1)	46.346.800.000	29.741.800.000
- Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long (2)	1.000.000.000	1.000.000.000
- Quách Đức Cường (3)	1.100.000.000	-
<b>Công ty con</b>		
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (4)	22.800.000.000	22.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>71.246.800.000</b>	<b>53.541.800.000</b>

#### Ghi chú:

(1) Theo hợp đồng cho vay vốn số 01/HĐVV/PVCL-UTXI/2021 ngày 01/10/2021 và số dư hợp đồng cho vay vốn số 01/HĐVV/PVCL-UTXI/2017 ngày 02/11/2017; các phụ lục hợp đồng gia hạn, lãi suất 11%/năm.

(2) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 27/7/2018, được gia hạn tiếp theo trong năm 2021, lãi suất 12%/năm.

(3) Theo hợp đồng vay vốn ngày 27/08/2021

(4): Đây là khoản tiền công ty cho Út Xi vay theo Hợp đồng tạm mượn số 01/HĐ/ĐPX-UTXI/2020 ngày 30/08/2020 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/12/2021 gia hạn hợp đồng đến 31/12/2022.

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	2021		2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
-	1.436.690.282	-	765.835.693	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	206.500.000	-	206.500.000	-
+ Lê Ngọc Linh	85.000.000	-	181.000.000	-
+ Khuru Thị Minh Duyên		-	61.000.000	-
+ Trần Thanh Cường	65.000.000	-	65.000.000	-
+ Tạm ứng thuế trước bạ	446.490.282	-	252.335.693	-
+ Đối tượng khác	633.700.000	-		-
- Phải thu khác	20.438.573.144	-	8.948.594.500	-
+ Cty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	17.113.825.044	-	7.658.000.000	-
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	1.284.748.100	-	1.284.748.100	-
+ Đối tượng khác	2.040.000.000	-	5.846.400	-
<b>Cộng</b>	<b>21.875.263.426</b>	<b>-</b>	<b>9.714.430.193</b>	<b>-</b>



## 5. NỢ XẤU

	2021		2020	
	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	-	-	18.333.337	18.333.337
<i>Chi tiết:</i>				
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	-	-	18.333.337	18.333.337
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.333.337</b>	<b>18.333.337</b>

## 6. HÀNG TỒN KHO

	2021		2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
- Thành phẩm	81.811.978.912	-	86.575.744.157	-
- Hàng hóa	196.927.186.015	-	174.604.911.488	-
<b>Cộng</b>	<b>278.739.164.927</b>	<b>-</b>	<b>261.180.655.645</b>	<b>-</b>

## 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	2021		2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A (*)	44.771.998.102	44.771.998.102	143.610.776.919	143.610.776.919
+ Dự án khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>74.771.998.102</b>	<b>74.771.998.102</b>	<b>173.610.776.919</b>	<b>173.610.776.919</b>

**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

	2021	2020
- Xây dựng cơ bản		-
+ Trung tâm Thể dục Thể thao 01	2.706.198.185	-
<b>Cộng</b>	<b>2.706.198.185</b>	

## 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	2021	2020
- Công cụ, dụng cụ	-	10.984.848
- Bảng hiệu quảng cáo	-	-
- Chi phí hoa hồng, môi giới	9.007.891.848	2.227.622.772
<b>Cộng</b>	<b>9.007.891.848</b>	<b>2.238.607.620</b>

## 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
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>12.847.295.326</b>	<b>317.727.273</b>	<b>3.316.913.614</b>	<b>124.744.588</b>	<b>-</b>	<b>16.606.680.801</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>1.229.344.518</b>	<b>-</b>	<b>69.681.818</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.299.026.336</b>
- Mua trong kỳ	1.229.344.518	-	-	-	-	1.229.344.518
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	69.681.818	-	-	69.681.818
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	<b>178.917.866</b>	<b>118.181.818</b>	<b>381.600.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>678.699.684</b>
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	178.917.866	118.181.818	381.600.000	-	-	678.699.684
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>13.897.721.978</b>	<b>199.545.455</b>	<b>3.004.995.432</b>	<b>124.744.588</b>	<b>-</b>	<b>17.227.007.453</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>5.993.194.655</b>	<b>237.409.091</b>	<b>1.133.024.496</b>	<b>93.999.134</b>	<b>-</b>	<b>7.457.627.376</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>521.988.138</b>	<b>16.909.092</b>	<b>478.105.565</b>	<b>6.472.728</b>	<b>-</b>	<b>1.023.475.523</b>
- Khấu hao trong kỳ	521.988.138	16.909.092	478.105.565	6.472.728	-	1.023.475.523
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	<b>178.917.866</b>	<b>118.181.818</b>	<b>381.600.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>678.699.684</b>
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	178.917.866	118.181.818	381.600.000	-	-	678.699.684
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.336.264.927</b>	<b>136.136.365</b>	<b>1.229.530.061</b>	<b>100.471.862</b>	<b>-</b>	<b>7.802.403.215</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>	<b>6.854.100.671</b>	<b>80.318.182</b>	<b>2.183.889.118</b>	<b>30.745.454</b>	<b>-</b>	<b>9.149.053.425</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>7.561.457.051</b>	<b>63.409.090</b>	<b>1.775.465.371</b>	<b>24.272.726</b>	<b>-</b>	<b>9.424.604.238</b>

### **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: 1.341.876.472 VND.

## 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
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	5.347.878.844	-	-	56.047.000	-	5.403.925.844
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5.347.878.844	-	-	56.047.000	-	5.403.925.844
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	5.347.878.844	-	-	-	-	5.347.878.844
Tại ngày cuối kỳ	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 VND

## 11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	2021
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>31.730.880.799</b>	-	-	<b>31.730.880.799</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	31.730.880.799			31.730.880.799
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>8.002.766.036</b>	<b>1.082.801.676</b>	-	<b>9.085.567.712</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	8.002.766.036	1.082.801.676		9.085.567.712
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>23.728.114.763</b>	-	<b>1.082.801.676</b>	<b>22.645.313.087</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	23.728.114.763		1.082.801.676	22.645.313.087
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	-	-	-	-
- 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

	2021		Phát sinh		2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn VNam - CN Sóc Trăng	113.983.045.876	113.983.045.876	262.679.013.996	262.811.596.438	114.115.628.318	114.115.628.318
- Ngân hàng Đầu Tư Và Phát Triển - CN Sóc Trăng	86.440.105.204	86.440.105.204	219.591.125.653	218.333.243.949	85.182.223.500	85.182.223.500
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000	10.003.000.000	2.003.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>210.423.151.080</b>	<b>210.423.151.080</b>	<b>492.273.139.649</b>	<b>483.147.840.387</b>	<b>201.297.851.818</b>	<b>201.297.851.818</b>

#### 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 7600LAV202000183-26/02/2020 và HĐTD số 7600LAV202100215-13/03/2021	- Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	71.983.045.876	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 7600-LAV-202100861 ngày 28/09/2021	- Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	42.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 152/2020/2532093/HĐTD ngày 27/08/2020	- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	6.440.105.204	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD hạn mức số 111/2021/8044471/HĐTD ngày 15/09/2021	- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	80.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng số 025/21/HĐTD/ST/CRC1 ngày 29/06/2021	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	7,5%/năm	10.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
<b>Cộng</b>				<b>210.423.151.080</b>	

## 12.2. Dài hạn

### Vay và nợ thuê tài chính

	2021		Phát sinh		2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- CN Sóc Trăng	7.050.000.000	7.050.000.000	20.424	5.880.000.000	12.929.979.576	12.929.979.576
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	69.184.656.975	69.184.656.975	50.134.656.975	30.550.000.000	49.600.000.000	49.600.000.000
- Nguyễn Anh Tuấn	3.308.800.000	3.308.800.000	-	489.600.000	3.798.400.000	3.798.400.000
- Nguyễn Hoàng Phương	4.697.400.000	4.697.400.000	-	400.800.000	5.098.200.000	5.098.200.000
- Nguyễn Kim Hồng Đào	12.606.200.000	12.606.200.000	3.600.000.000	3.941.400.000	12.947.600.000	12.947.600.000
- Các đối tượng khác	625.000.000	625.000.000	-	3.354.060.000	3.979.060.000	3.979.060.000
<b>Cộng</b>	<b>97.472.056.975</b>	<b>97.472.056.975</b>	<b>53.734.677.399</b>	<b>44.615.860.000</b>	<b>88.353.239.576</b>	<b>88.353.239.576</b>

#### 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
Hợp đồng cho vay từng lần số 005/20/HĐTD/ST/CRC1 ngày 26/02/2020	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	7.050.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 039/2020/2532093/HĐTD ngày 04/03/2020 và HĐTD số 009/2021/2532093/HĐTD ngày 20/01/2021	Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	69.184.656.975	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV ngày 12/10/2018 và phụ lục hợp đồng ngày 30/06/2020	Nguyễn Anh Tuấn	24 tháng	Theo thời điểm	3.308.800.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/10/2018 và phụ lục hợp đồng ngày 30/06/2020	Nguyễn Hoàng Phương	24 tháng	Theo thời điểm	4.697.400.000	Tín chấp
HĐVV ngày 22/11/2018; 09/05/19; 26/06/19 và ngày 25/04/2020, 22/06/2020	Nguyễn Kim Hồng Đào	24 - 30 tháng	Theo thời điểm	12.606.200.000	Tín chấp
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	24 tháng	Theo thời điểm	625.000.000	Tín chấp
<b>Cộng</b>				<b>97.472.56.975</b>	

### 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

#### Ngắn hạn

	2021		2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>19.840.069.852</b>	<b>19.840.069.852</b>	<b>2.308.123.896</b>	<b>2.308.123.896</b>
+ Công ty TNHH Vạn Trường Phát	-	-	62.070.000	62.070.000
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	744.889.000	744.889.000	188.031.400	188.031.400
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	468.639.400	468.639.400	533.123.857	533.123.857
+ Công ty TNHH MTV Khương Thanh Phát	296.098.081	296.098.081	595.812.410	595.812.410
+ Công ty TNHH Đá Hoa Cương Nguyễn Tính	-	-	535.864.000	535.864.000
+ Công ty TNHH SX TM Dây Cáp Điện Thăng Long	-	-	279.015.000	279.015.000
+ Công ty CP DV BĐS Danh Khôi	11.139.257.941	11.139.257.941	-	-
+ Công ty TNHH XD và TM Tài Lự	2.648.614.750	2.648.614.750	-	-
+ Công ty TNHH XD CT Hùng Vương	3.002.904.000	3.002.904.000	-	-
+ Đối tượng khác	1.539.666.680	1.539.666.680	114.207.229	114.207.229
<b>- Công ty con:</b>	<b>54.983.004.246</b>	<b>54.983.004.246</b>	<b>34.390.590.918</b>	<b>34.390.590.918</b>
+ Công ty TNHH Hải sản Minh Tiễn	54.907.822.438	54.907.822.438	34.390.590.918	34.390.590.918
+ Công ty TNHH TM Khôi Hoàng	75.181.808	75.181.808	-	-
<b>Cộng</b>	<b>74.823.074.098</b>	<b>74.823.074.098</b>	<b>36.698.714.814</b>	<b>36.698.714.814</b>

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

	2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	2021
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.844.796.001	31.723.194.637	28.549.758.079	5.018.232.559
+ Phải nộp	1.844.796.001	7.895.361.923	4.721.925.365	5.018.232.559
+ Được khấu trừ	-	3.827.832.714	23.827.832.714	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.976.369.795	12.330.677.856	19.976.369.795	12.330.677.856
Thuế thu nhập cá nhân	2.951.401.850	2.330.533.100	2.961.414.600	2.320.520.350
Thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>24.772.567.646</b>	<b>78.113.600.230</b>	<b>80.043.300.553</b>	<b>19.669.430.765</b>

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

	2021	2020
<b>Ngắn hạn (Công ty mẹ)</b>		
- Lãi vay	793.639.784	402.489.505
<b>Ngắn hạn (Công ty con)</b>		
- Lãi vay	355.052.057	497.775.341
<b>Cộng</b>	<b>1.148.691.841</b>	<b>900.264.846</b>

## 16. PHẢI TRẢ KHÁC

### 16.1. Ngắn hạn

	2021	2020
- BHXH	5.451.600	5.086.600
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	12.825.000.000	26.700.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	123.171.674.730	33.764.565.534
+ Nguyễn Triệu Đồng	9.500.000.000	9.500.000.000
+ Công ty CP DV BĐS Danh Khôi	71.064.600.000	-
+ Lê Văn Phước	742.113.958	742.113.958
+ Tăng Lương Nghi	19.155.150.000	9.962.060.000
+ Các đối tượng khác	22.709.810.772	13.560.391.576
<b>Cộng</b>	<b>136.002.126.330</b>	<b>60.469.652.134</b>

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 HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	2021	2020
- 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	14.187.956.389	6.447.977.860
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>14.187.956.389</b>	<b>6.447.977.860</b>



## 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 đồng không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>474.998.850.000</b>	-	-	<b>17.922.298.314</b>	<b>2.372.921.236</b>	<b>46.335.521.227</b>	<b>541.629.590.777</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	69.804.307.006	<b>69.804.307.006</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(6.744.880.372)	<b>(6.744.880.372)</b>
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	6.744.880.372	-	(6.744.880.372)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(37.999.908.000)	<b>(37.999.908.000)</b>
- Giảm khác	-	-	-	-	117.775.164	(117.775.164)	-
<b>Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ này)</b>	<b>474.998.850.000</b>	-	-	<b>24.667.178.686</b>	<b>2.490.696.400</b>	<b>64.532.384.325</b>	<b>566.689.109.411</b>
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	-	-	78.019.685.893	<b>78.019.685.893</b>
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(7.777.481.408)	<b>(7.777.481.408)</b>
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	7.777.481.408	-	(7.777.481.408)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(47.499.885.000)	<b>(47.499.885.000)</b>
- Giảm khác (lợi ích của cổ đồng không kiểm soát)	-	-	-	-	12.243.591	(12.243.591)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>474.998.850.000</b>	-	-	<b>32.444.660.094</b>	<b>2.502.939.991</b>	<b>79.484.978.811</b>	<b>589.431.428.896</b>

## 18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	2021	2020
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dũng	85.000.000.000	53.600.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sương	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	309.977.850.000	341.377.850.000
<b>Cộng</b>	<b>474.998.850.000</b>	<b>474.998.850.000</b>

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

	2021	2020
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	474.998.850.000	474.998.850.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	474.998.850.000	474.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(47.499.885.000)	(37.999.908.000)

## 18.4. Cổ phiếu

	2021	2020
- 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

	2021	2020
- Quỹ đầu tư phát triển	32.444.660.094	24.667.178.686
- 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

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

	2021	2020
<b>1.1. Doanh thu</b>		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	966.874.073.673	882.388.653.777
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.326.281.678	9.900.476.292
	<b>976.200.355.351</b>	<b>892.289.130.069</b>

### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	2021	2020
- Hàng bán bị trả lại	2.198.323.032	11.580.608.316
<b>Cộng</b>	<b>2.198.323.032</b>	<b>11.580.608.316</b>

### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2021	2020
- Giá vốn hàng hóa, sản phẩm đã bán	781.603.153.424	739.059.631.646
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.763.533.699	6.521.190.123
<b>Cộng</b>	<b>790.366.687.123</b>	<b>745.580.821.769</b>

### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021	2020
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.155.954.172	6.181.428.562
- Lãi bán hàng trả chậm	88.872.082	177.601.617
<b>Cộng</b>	<b>6.244.826.254</b>	<b>6.359.030.179</b>

### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2021	2020
- Lãi tiền vay	27.142.526.336	21.417.853.002
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	22.188.991	70.692.324
<b>Cộng</b>	<b>27.164.715.327</b>	<b>21.488.545.326</b>

### 6. THU NHẬP KHÁC:

	2021	2020
- Tiền bồi thường thu được	-	1.059.561.100
- Các khoản khác	25.000.000	230.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.000.000</b>	<b>1.289.561.100</b>

## 7. CHI PHÍ KHÁC

	2021	2020
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2.555.825.419
- Các khoản bị phạt	665.930.842	408.340.247
<b>Cộng</b>	<b>665.930.842</b>	<b>2.964.165.666</b>

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

	2021	2020
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	84.027.764
- Chi phí nhân công	-	-
- Chi phí khấu hao	41.619.229	41.619.228
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.740.569.430	23.154.498.790
- Thuế, phí, lệ phí	16.092.450	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	-	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	287.172.097	62.863.272
<b>Cộng</b>	<b>55.085.453.206</b>	<b>23.343.009.054</b>
<b>8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	202.041.455	61.668.472
- Chi phí nhân công	4.806.235.209	4.784.430.759
- Chi phí khấu hao	805.705.818	705.648.846
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.088.480.180	975.437.339
- Thuế, phí, lệ phí	353.206.670	359.306.416
- Các khoản chi phí QLDN khác	1.643.060.465	1.202.494.861
<b>Cộng</b>	<b>8.898.729.797</b>	<b>8.088.986.693</b>

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

	2021	2020
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.749.836.946	9.308.509.835
- Chi phí nhân công	10.593.229.559	10.896.166.259
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.106.277.199	2.129.826.997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.168.673.197	90.205.443.166
- Chi phí bằng tiền khác	59.888.744.615	71.627.120.885
<b>Cộng</b>	<b>189.506.761.516</b>	<b>184.167.067.142</b>

## 10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2021	2020
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	11.972.413.343	19.710.708.189
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	(715.996.797)	(450.335.190)
- Thuế TNDN tạm tính 1% trên doanh thu ứng tiền trước	1.074.261.310	715.996.796
<b>Cộng</b>	<b>12.330.677.856</b>	<b>19.976.369.795</b>

**Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:**

	2021	2020
<b>- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>98.090.342.278</b>	<b>86.891.584.524</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	105.152.570.863	59.919.261.835
+ Các khoản điều chỉnh tăng	34.454.965.816	36.709.934.842
<i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>	33.789.034.974	36.326.480.352
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ (Công ty mẹ)</i>	659.636.613	383.454.490
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ (Công ty con)</i>	6.294.229	24.885.757
+ Các khoản điều chỉnh giảm	70.697.605.047	23.209.326.993
<i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu (Công ty mẹ)</i>	70.697.605.047	23.209.326.993
<b>- Chuyển lỗ các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>- Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>61.847.703.047</b>	<b>100.392.192.373</b>
<i>Lợi nhuận của Công ty con (được ưu đãi về thuế TNDN)</i>	265.379.113	2.509.602.005
<i>Lợi nhuận của Công ty mẹ thuế suất thông thường (20%)</i>	61.582.323.934	97.907.476.125
<b>- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này</b>	<b>12.330.677.875</b>	<b>19.710.708.189</b>
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường (20%)	12.316.464.786	19.581.495.225
+ Thuế TNDN được miễn, giảm (10%) và giảm 50%	14.213.089	129.212.964

## 11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	2021	2020
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.739.978.529	3.925.868.603
<b>Cộng</b>	<b>7.739.978.529</b>	<b>3.925.868.603</b>

## 12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2021	2020
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	78.019.685.893	69.804.307.006
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	7.777.481.408	6.744.880.372
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	47.499.885	47.499.885
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>1.479</b>	<b>1.328</b>

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

### 13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	2021	2020
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	78.019.685.893	69.804.307.006
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	7.777.481.408	6.744.880.372
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	47.499.885	47.499.885
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.479</b>	<b>1.328</b>

### 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	546.007.796.624
---	-----------------

#### 4. SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG KỲ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	527.761.642.583
--	-----------------

### 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 Lê Văn Phước	Giám đốc công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân Thành viên góp vốn công ty con
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Đồng chủ tịch HĐQT

### 3.2. Giao dịch với bên có liên quan

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

Công ty mẹ		2021	2020
<b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</b>			
Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT	377.920.000	238.750.000
Dương Thế Nghiêm	TV HĐQT	144.000.000	119.500.000
Trương Trúc Linh	TV HĐQT	168.000.000	119.500.000
Nguyễn Thái Nguyên	TV độc lập HĐQT	168.000.000	119.500.000
Phạm Tân Khoa	TV độc lập HĐQT	168.000.000	102.000.000
<b>Thù lao Ban kiểm soát năm 2020 ( 01/01/2020 - 07/05/2020)</b>			
Bùi Thị Thanh Thảo	Trưởng Ban Kiểm soát	-	17.500.000
Đặng Văn Út Anh	TV Ban Kiểm soát	-	10.500.000
Trần Thị Ngọc Huệ	TV Ban Kiểm soát	-	10.500.000
<b>Thù lao các thành viên trực thuộc HĐQT 2021</b>			
Phạm Tân Khoa	Chủ tịch UB kiểm tra ( từ tháng 10-12/2021)	24.000.000	-
Nguyễn Thái Nguyên	TV Ủy ban kiểm tra ( từ tháng 10-12/2021)	24.000.000	-
Trần Quốc Bảo	TV Ủy ban kiểm tra từ tháng 01-09/2021)	72.000.000	65.750.000
Trần Thị Ngọc Huệ	Thư ký, Người CBTT	72.000.000	65.750.000
<b>Thu nhập của Ban điều hành công ty</b>			
Nguyễn Triệu Đồng	Tổng giám đốc (từ 01/01/2020 - 30/6/2020)	-	198.200.800
Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc (từ 01/07/2020 - nay)	299.772.800	290.865.900
Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	249.068.200	200.902.800
Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	249.829.300	164.941.200
Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	253.843.800	229.772.700
<b>Công ty con</b>			
Lương, thưởng của Ban GD		80.465.000	79.089.168

- 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	2021
<b>Công ty mẹ</b>		
Nguyễn Kim Hồng Đào	Thu tiền	3.000.000.000
	Vay tiền	3.600.000.000
	Trả tiền vay	3.941.400.000
Nguyễn Triệu Đồng	Chuyển quyền SDD	6.311.200.000
	Thu tiền	4.102.280.000
Nguyễn Anh Tuấn	Trả tiền vay	489.600.000
Dương Thế Nghiêm	Thu tiền	4.930.380.000
	Chuyển quyền SDD	7.035.234.364
Nguyễn Thị Thanh Thủy	Thu tiền đất	1.248.600.000
Nguyễn Hoàng Phương	Trả tiền vay	400.800.000

Cty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Lãi cho vay	3.783.821.860
	Thu lãi cho vay	2.480.961.816
	Cho vay	16.605.000.000
Cty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Thu tiền	109.340.000.000
	Trả tiền	115.342.040.000
<b>Công ty con</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>2021</b>
Cty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Bán hàng	457.403.705.532
	Thu tiền	396.519.000.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2021	2020
Dương Thế Nghiêm	Phải thu	2.753.952.000	99.132.000
Nguyễn Thị Xi	Phải trả vay	400.000.000	400.000.000
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu	3.000.000.000	-
	Phải trả	12.606.200.000	12.947.600.000
Nguyễn Anh Tuấn	Phải trả vay	3.308.800.000	3.798.400.000
Nguyễn Hoàng Phương	Phải trả vay	4.697.400.000	5.098.200.000
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Phải thu khác	53.407.225.044	35.541.800.000

#### 4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	Hàng hóa	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	966.874.073.673	9.326.281.678	976.200.355.351
Các khoản giảm trừ doanh thu	2.198.323.032	-	2.198.323.032
Giá vốn hàng bán	781.603.153.424	8.763.533.699	790.366.687.123
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>183.072.597.217</b>	<b>562.747.979</b>	<b>183.635.345.196</b>





## 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 như cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	210.423.151.080	97.472.056.975	-	307.895.208.055
Phải trả người bán	74.823.074.098	-	-	74.823.074.098
Chi phí phải trả	1.148.691.841	-	-	1.148.691.841
Các khoản phải trả khác	136.002.126.330	-	-	136.002.126.330
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	201.297.851.818	88.353.239.576	-	289.651.091.394
Phải trả người bán	36.698.714.814	-	-	36.698.714.814
Chi phí phải trả	900.264.846	-	-	900.264.846
Các khoản phải trả khác	60.469.652.134	-	-	60.469.652.134

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 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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.649.045.337	18.937.280.923	13.649.045.337	18.937.280.923
Phải thu khách hàng	352.804.163.412	339.821.685.203	352.804.163.412	339.821.685.203
Trả trước cho người bán	338.206.303.668	231.654.023.036	338.206.303.668	231.654.023.036
Các khoản phải thu khác	21.875.263.426	9.714.430.193	21.875.263.426	9.714.430.193

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	2021	2020	2021	2020
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	74.823.074.098	36.698.714.814	74.823.074.098	36.698.714.814
Người mua trả tiền trước	32.930.066.600	125.435.172.800	32.930.066.600	125.435.172.800
Vay và nợ	307.895.208.055	289.651.091.394	307.895.208.055	289.651.091.394
Phải trả người lao động	2.021.484.600	2.444.705.250	2.021.484.600	2.444.705.250
Chi phí phải trả	1.148.691.841	900.264.846	1.148.691.841	900.264.846
Các khoản phải trả khác	136.002.126.330	60.469.652.134	136.002.126.330	60.469.652.134

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 31/12/2020, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm 2020, kết thúc tại ngày 31/12/2020 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Sóc Trăng, ngày 07 tháng 4 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC




DƯƠNG THẾ NGHIỆM

# ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG 2021





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

 Trụ sở: Số 2, lô KTM06, đường số 6, khu đô thị 5A,  
phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.



Tell: (0299) 3627999

Fax: (0299) 3627888



Email: [pvcl@dothi5a.com](mailto:pvcl@dothi5a.com)

Website: [pvcl.com.vn](http://pvcl.com.vn)