



Số: 15./CBTT.PVCL.23

Sóc Trăng, ngày 07 tháng 4 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM;  
- Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam;

- 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 2023.

### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2023

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

**ĐỔI MỚI PHÁT TRIỂN  
NÂNG CAO GIÁ TRỊ**



**MEKONG  
CENTRE**

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

Trụ sở: Số 02, Lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, Sóc Trăng

Điện thoại: (0299) 3627999 - (0299) 3627996

FAX: (0299) 3627888

Email: pvcl@dothi5a.com

Website: pvcl.com.vn - dothi5a.com



**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
2023**

Tháng 04/2023



# MỤC LỤC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
NĂM BÁO CÁO: 2022

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	4
Tâm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	6
Ngành nghề kinh doanh	7

## 01 SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY VÀ DỰ ÁN MEKONG CENTRE

Tổng quan công ty	10
Quá trình hình thành và phát triển	12
Sơ đồ tổ chức và quản lý	14
Hội đồng Quản trị	16
Ban Tổng giám đốc	18
Lãnh đạo các phòng ban	19
Thông tin Dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre)	20

## 02 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những con số nổi bật và sự kiện 2022	28
Kết quả kinh doanh	34
Kết quả kinh doanh bất động sản	36
Tình hình tài chính	37
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	42
Kế hoạch hoạt động năm 2023	44

## 03 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thông tin cổ phiếu	48
Báo cáo của Hội đồng quản trị	50
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	53
Báo cáo hoạt động của TV động lập HĐQT trong Ủy ban Kiểm toán	64
Quản trị rủi ro	56

## 04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	60
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	62
Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	64
Công tác chăm lo đời sống người lao động	66

## 05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo kiểm toán độc lập	76
Báo cáo tài chính đã kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	78
- Báo cáo kết quả hoạt động KD	80
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	81
- Thuyết minh Báo cáo tài chính	82



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

*Kính gửi Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác và toàn thể CBCNV!*

Năm 2022 là một năm đầy khó khăn của nền kinh tế, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản vẫn chưa có nhiều tín hiệu khả quan hơn. Khách hàng khó tiếp cận nguồn vốn vay từ các ngân hàng để đầu tư vào bất động sản, những qui định mới về pháp lý đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao, khó khăn về tài chính trong quá trình xây dựng làm chậm tiến độ của Công ty... đó là một trong những lí do PVCL không thể đạt mục tiêu như kế hoạch 2022 đã đề ra.

Năm 2022 cũng là năm đánh dấu chặng đường 15 năm hình thành và phát triển của PVCL. Tuy gặp nhiều khó khăn do những điều kiện khách quan sau đại dịch Covid-19, sự ảnh hưởng chung của nền kinh tế nhưng đến nay sau 15 năm xây dựng, PVCL ngày càng khẳng định sự phát triển vượt bậc với Dự án Khu đô thị 5A (tên thương mại là Mekong Centre) - một khu đô thị đáng sống, điểm tham quan lý tưởng tại thành phố Sóc Trăng hiện nay. Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng vào việc chăm chút cho chất lượng từng sản phẩm từng sản phẩm, từng công trình hạ tầng kỹ thuật tại Khu đô thị 5A.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh bất động sản, nhưng Ban điều hành công ty đã chủ động thu hút các hoạt động văn hóa tại Dự án. Tháng 11/2022, trong khuôn khổ Lễ hội văn hóa, thể thao và du lịch đồng bào khmer Nam bộ lần thứ 8 tại tỉnh Sóc Trăng - Dự án Khu đô thị 5A đã diễn ra những sự kiện lễ hội lớn như Hội chợ xúc tiến thương mại sản phẩm OCOP và đặc sản vùng miền Sóc Trăng 2022 với quy mô hơn 400 gian hàng thu hút hơn 200.000 lượt khách đến tham quan hàng ngày. Bên cạnh đó cũng diễn ra 02 hội chợ lớn vào tháng 07/2022 và tháng 09/2022. Đặc biệt là Hội Chợ Hoa Xuân của thành phố Sóc Trăng lần đầu tiên được tổ chức tại Khu đô thị 5A với qui mô trên 500

gian hàng hoa tết và thu hút nhiều khách tham quan các tỉnh thành khác đến dự án. Đây cũng là một trong những tín hiệu khả quan đối với Dự án Khu đô thị 5A của công ty PVCL.

Để tiếp tục xây dựng, điều hành PVCL vượt qua những khó khăn hiện nay và phát triển bền vững trong tương lai, HĐQT quyết tâm sẽ tiếp tục đầu tư vào các tiện ích tại Dự án Khu đô thị 5A trong thời gian tới, PVCL sẽ tiếp tục hoàn thiện công trình bờ kè kênh Nhân Lực, khu vui chơi giải trí thể thao, triển khai trường học liên cấp Quốc tế Việt-Anh, thu hút các sự kiện lễ hội, hội chợ, kêu gọi đầu tư các khu trung tâm thương mại lớn trong dự án... Nhìn chung với tình hình khó khăn về kinh tế và thị trường bất động sản hiện nay, với những gì PVCL đã làm được tại một tỉnh nhỏ ở ĐBSCL cũng là một thành công lớn.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty PVCL, chúng tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn chân thành đến tất cả Quý cổ đông, Quý đối tác và tập thể CB.CNV đã luôn đồng hành với PVCL trong suốt chặng đường 15 năm đã qua. Chúng tôi tin rằng với tinh thần đoàn kết, lòng nhiệt huyết của tập thể PVCL sẽ là cơ sở vững chắc để công ty cùng tạo ra những mốc son mới, chinh phục các thành tựu mới trong sự phát triển của PVCL, chúng ta sẽ tạo nên một sức đẩy mạnh mẽ cho PVCL ngày càng thành công lớn mạnh

Kính chúc Quý cổ đông, Quý đối tác và tập thể CB.CNV luôn may mắn, hạnh phúc và thành công!

Sóc Trăng, tháng 04/2023

**NGUYỄN TRIỆU ĐÔNG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thông điệp của  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## ĐỔI MỚI PHÁT TRIỂN NÂNG CAO GIÁ TRỊ





## TÂM NHÌN, SỨ MỆNH CÔNG TY



### TÂM 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.



### 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.

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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



## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH





# 01 SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY VÀ DỰ ÁN MEKONG CENTRE

Tổng quan công ty	10
Quá trình hình thành và phát triển	15
Sơ đồ tổ chức và quản lý	14
Hội đồng Quản trị	16
Ban Tổng giám đốc	18
Lãnh đạo các phòng ban	19
Thông tin Dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre)	22





## THÔNG TIN TỔNG QUAN

Tên chính thức	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG</b>
Tên tiếng Anh	<b>CUU LONG PETRO URBAN DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION</b>
Địa chỉ	Số 02, Lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, P4, TP Sóc Trăng
Điện thoại	(0299) 3627 999
Fax	(0299) 3627 888
Website	pvcl.com.vn - dothi5a.com

## THÔNG TIN NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

Mã cổ phiếu	<b>CCL</b>
Ngày niêm yết	03/03/2011
Địa chỉ niêm yết	Sàn giao dịch chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán TPHCM - HOSE
Vốn điều lệ	531.995.790.000 đồng





# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



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.



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.



Thay đổi mô hình mới về tổ chức & quản lý hoạt động của công ty theo Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014. Dự án KĐT5A tiếp tục nhận được quyết định bán nền đợt 3 & đợt 4.



Tháng 01/2022, hoàn thành công trình cầu Dạ Nguyệt, đây là cây cầu thứ 2 tại Dự án.

Tháng 04/2022, Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 đã bầu ra Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2027.

Tiếp tục giao DKRS thực hiện phân phối giỏ hàng 2 với các sản phẩm Shophouse.

Nâng vốn điều lệ lên 531.999.790.000 tỷ đồng



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.

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.



Ngày 21/01/2011, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh 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



Ngày 24/7/2019 Công ty PVCL ký hợp đồng mới giới độc quyền với Công ty cổ phần DV Bất động sản Danh Khôi (DKRS) để giao giỏ hàng mới 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



Ngày 30/01/2021, PVCL tổ chức Lễ thông xe Cầu Minh Nguyệt tại đường số 12, Khu đô thị Mekong Centre. Đây là công trình xây dựng cầu đầu tiên của dự án được thi công xây dựng với tổng đầu tư trị giá trên 10 tỷ đồng.

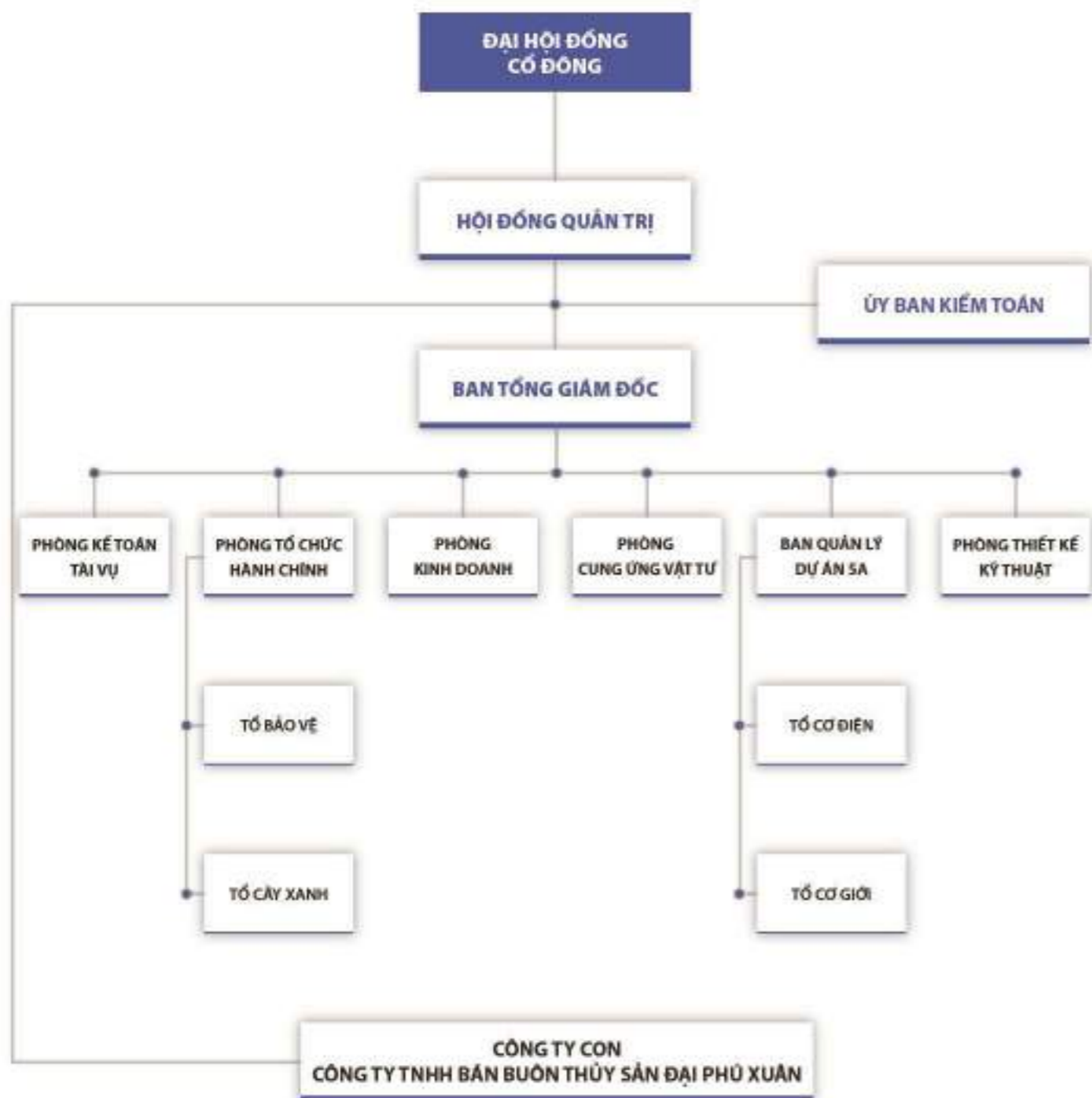


## KHU ĐÔ THỊ 5A

*Kính Chào Quý Khách*



# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



Công ty con: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân**  
 Địa chỉ: 56, đường 934, ấp Hà Bò, 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% vốn điều lệ.  
 Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Buôn bán thủy hải sản.

PVCL lựa chọn mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp. Nghị định của Chính phủ về quản trị công ty, bao gồm cả việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán (trực thuộc Hội đồng Quản trị) và Ban Tổng Giám đốc.

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng quản trị Công ty PVCL hiện nay có 05 thành viên vừa đắc cử nhiệm kỳ 2022-2027. Để hỗ trợ cho Hội đồng quản trị trong quá trình quản lý công ty, Hội đồng quản trị bổ nhiệm các thành viên giúp việc trong Hội đồng quản trị bao gồm thư ký hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán...

Để hỗ trợ Hội đồng quản trị giám sát hiệu quả và toàn diện, HĐQT đã phân công các thành viên đảm nhận vai trò từng lĩnh vực trong công ty. Khi cần đưa ra quyết định gì, chủ tịch HĐQT sẽ triệu tập các thành viên thảo luận, biểu quyết các vấn đề thông qua và được công bố thông tin đầy đủ cho Đại hội đồng cổ đông trên các phương tiện thông tin đại chúng.

**ỦY BAN KIỂM TOÁN** Mô hình tổ chức hiện nay của Công ty áp dụng theo Điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020 với Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT. Ủy ban kiểm toán hiện nay với 02 thành viên chính là 02 thành viên độc lập Hội đồng quản trị đảm nhiệm. Ủy ban kiểm toán là một ủy ban chuyên trách của Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm định hướng và giám sát một số lĩnh vực quản trị cụ thể bao gồm việc thiết lập, triển khai và đảm bảo tính hiệu quả của kiểm toán nội bộ.

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** Ban Tổng giám đốc là một bộ phận trong cơ cấu tổ chức của công ty, thực hiện nhiệm vụ quản lý và điều hành trực tiếp nhất định để đảm bảo hiệu quả hoạt động của công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Ban Tổng giám đốc gồm 01 Tổng giám đốc, 02 Phó tổng giám đốc. Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty, nhân danh công ty giao kết các hợp đồng, đại diện trong các quan hệ dân sự, quan hệ pháp luật phát sinh trong quá trình hoạt động của công ty. Ban tổng giám đốc được sự hỗ trợ từ Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Tổng giám đốc bổ nhiệm.



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2027 gồm 5 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập:

HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
Ông Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT
Ông Lê Phước Sang	TV độc lập, Chủ tịch UBKT
Ông Phạm Tân Khoa	TV độc lập, TV UBKT



Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
**NGUYỄN TRIỆU ĐÔNG**

- Ngày sinh: 1960
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm: Trên 15 năm: Ông đã từng là Trưởng trạm thu mua của các huyện Long Mỹ, Thốt Nốt thuộc Công ty Nông sản Thực phẩm tỉnh Hậu Giang. Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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.



Thành viên HĐQT  
**DƯƠNG THẾ NGHIÊM**

- Ngày sinh: 1959
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán Ứng dụng 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 TPHCM, Trưởng phòng Kinh doanh Xi nghiệp Tầm đưa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TPHCM, 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 Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



Thành viên HĐQT  
**TRƯƠNG TRÚC LINH**

- Ngày sinh: 1971
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Quản lý Ngành Điều vận
- Kinh nghiệm: Ông đã từng là Trưởng phòng Điều vận và Phó Giám đốc Xi nghiệp kho vận Hoàng Nhã, Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Bán Buôn Thủy sản Đại Phú Xuân.



Thành viên Độc lập HĐQT  
Kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán  
**LÊ PHƯỚC SANG**

- Ngày sinh: 1980
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Kế toán Tổng hợp.
- Quá trình công tác: Ông đã từng là Kế toán trưởng của Công ty CP CBTS Út Xi tại Sóc Trăng, Kế toán trưởng tại các Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, Giám đốc Trung tâm Đào tạo Sát hạch và Lái xe Thăng Long, Công ty TNHH Giấy Lee & Man Việt Nam.



Thành viên Độc lập HĐQT  
Thành viên Ủy ban Kiểm toán  
**PHẠM TÂN KHOA**

- Ngày sinh: 1980
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính - Tin 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.

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban Kiểm toán do Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2027 bổ nhiệm từ ngày 18/04/2022 gồm 02 nhân sự là thành viên Độc lập Hội đồng Quản trị

HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
Ông Lê Phước Sang	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Phạm Tân Khoa	Thành viên Ủy ban Kiểm toán



## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc gồm 3 thành viên:

HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc Kỹ thuật
Ông Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc Kinh doanh



### Ông Dương Thế Nghiêm

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Cử nhân Toán Ứng dụng - Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Kinh nghiệm: Ông đã từng là Phó phòng Lâm đặc sản Công ty Hợp tác Xuất nhập khẩu với Lào tại TPHCM, Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp Tầm đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TPHCM, 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 Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

### Ông Nguyễn Sông Gianh

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KỸ THUẬT

Cử nhân Chính trị - CN Chỉ huy trưởng Công trình Xây dựng

Có kinh nghiệm trên 20 năm trong lĩnh vực quản trị và quản lý kỹ thuật xây dựng tại các công trình.

Hiện đang đảm nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



### Ông Đặng Văn Út Anh

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KINH DOANH

Cử nhân Kế toán - CN Giám đốc Kinh doanh SMD & GD Điều hành CEO

Có kinh nghiệm trên 15 năm trong lĩnh vực kinh doanh. Từng công tác tại Phòng 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.

Hiện nay đang đảm nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Kinh doanh của Công ty.

## LÃNH ĐẠO CÁC PHÒNG BAN



### Bà Bùi Thị Kim Ngân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Cử nhân Tài chính - Tin dụng - CN Giám đốc tài chính CFO và Giám đốc điều hành CEO

Có kinh nghiệm trên 15 năm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, từng là kế toán tổng hợp tại Công ty Xây dựng Minh Châu. Hiện đang đảm nhiệm chức danh Kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

### Bà Nguyễn Kim Hồng Đào

TRƯỞNG PHÒNG CUNG ỨNG - VẬT TƯ

Cử nhân kinh tế - CN Giám đốc điều hành CEO

Trên 20 năm công tác ở lĩnh vực quản lý và cung ứng vật tư, nguyên vật liệu. Từng là Trưởng phòng Cung ứng Vật tư tại Công ty Cổ phần Chế biến Thủy Sản Út Xi. Hiện đang đảm nhiệm chức danh Trưởng phòng Cung ứng Vật tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long



### Bà Trần Thị Ngọc Huệ

TRƯỞNG PHÒNG TỔ CHỨC HÀNH CHÍNH

Cử nhân Kế toán - CN Giám đốc nhân sự HMR & Giám đốc điều hành CEO

Có kinh nghiệm 15 năm trong công tác quản lý hành chính tại Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi và hiện đang đảm nhiệm chức danh Trưởng phòng Tổ chức hành chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

### Ông Huỳnh Minh Quân

GIÁM ĐỐC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN 5A

Kỹ sư xây dựng - CN Quản lý các dự án xây dựng

Có kinh nghiệm trên 20 năm trong lĩnh vực xây dựng và quản lý, chỉ huy trưởng các công trình xây dựng. Hiện đang đảm nhiệm chức danh Giám đốc Ban quản lý Dự án Khu đô thị 5A.



### Ông Trần Quốc Bảo

TRƯỞNG PHÒNG THIẾT KẾ - KỸ THUẬT

Kỹ sư xây dựng

Có trên 15 năm công tác ở lĩnh vực thiết kế xây dựng. Từng công tác tại phòng Thiết kế - Dự án Khu dân cư Minh Châu. Hiện đang đảm nhiệm chức danh Trưởng phòng Thiết kế - Kỹ thuật.

### Ông Trần Hải Nam

TRƯỞNG PHÒNG KINH DOANH

Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Có kinh nghiệm trên 15 năm ở vai trò Trưởng phòng Kinh doanh, Marketing tại các Dự án lớn tại thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang đảm nhiệm chức danh Trưởng phòng Kinh doanh tại Công ty





## 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 quy mô của một khu đô thị mới.

Quy 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, Trung tâm giải trí thể thao, Trung tâm thương mại... sẽ hình thành một quần thể kiến trúc đô thị mới hiện đại đáp ứng cho dân số đến định cư khoảng 20.000 người. Dự án được đầu tư xây dựng bài bản theo quy hoạch chung của UBND Tỉnh Sóc Trăng góp phần nâng cao tầm vóc của thành phố Sóc Trăng xứng tầm là thành phố đô thị đạt chuẩn đô thị loại II...

## ĐỔI MỚI PHÁT TRIỂN

## NÂNG CAO GIÁ TRỊ



## CƠ CẤU QUY HOẠCH DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ 5A

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 đô thị 5A (Mekong Centre), cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	SỐ LƯỢNG LÔ/NẸN	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
	<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 kể phố	3.212	333.708,00	<b>11,99</b>
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>	
2.1	Đất Kinh doanh Dịch vụ 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>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>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 đô thị 5A 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 PVCL đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị 5A từ cuối năm 2007 bao gồm các công trình như đường giao thông, công viên cây xanh, hạ tầng điện - nước,... tạo ra cơ cấu 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 5A.

Để nâng cao hiệu quả kinh doanh, vào cuối tháng 7 năm 2019 Công ty PVCL đã ký hợp đồng môi giới với Công ty CP Dịch vụ bất động sản Danh Khôi (DKRS) để giao giỏ hàng thứ nhất bao gồm các sản phẩm Shophouse tại dự án Khu đô thị 5A và đặt tên thương mại cho dự án là Mekong Centre. Đây được xem là bước ngoặt quan trọng trong định hướng phát triển kinh doanh của PVCL và qua đó công ty cũng đã tăng cường đầu tư xây dựng các tiện ích để tạo sự thay đổi và 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 tại Dự án 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...





## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CAO CẤP

Dự án thành phần đang kêu gọi đầu tư thuộc Dự án Khu đô thị 5A, nằm ở phía Tây Nam dự án với tổng diện tích khu đất là 17.436 m<sup>2</sup>







## TRUNG TÂM THỂ THAO GIẢI TRÍ TỔNG HỢP

Dự án thành phần kêu gọi đầu tư tại Khu đô thị 5A, sẽ triển khai xây dựng trong năm 2023 với tổng diện tích khu đất là 16.768,72 m<sup>2</sup>



# 02 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những con số nổi bật và sự kiện 2022	28
Kết quả kinh doanh	34
Kết quả kinh doanh bất động sản	36
Tình hình tài chính	37
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	42
Kế hoạch hoạt động năm 2023	44





# NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT 2022

TỔNG DOANH THU

**558.825.317.340** đồng

TỶ SUẤT LNST/ DOANH THU **10,04%**

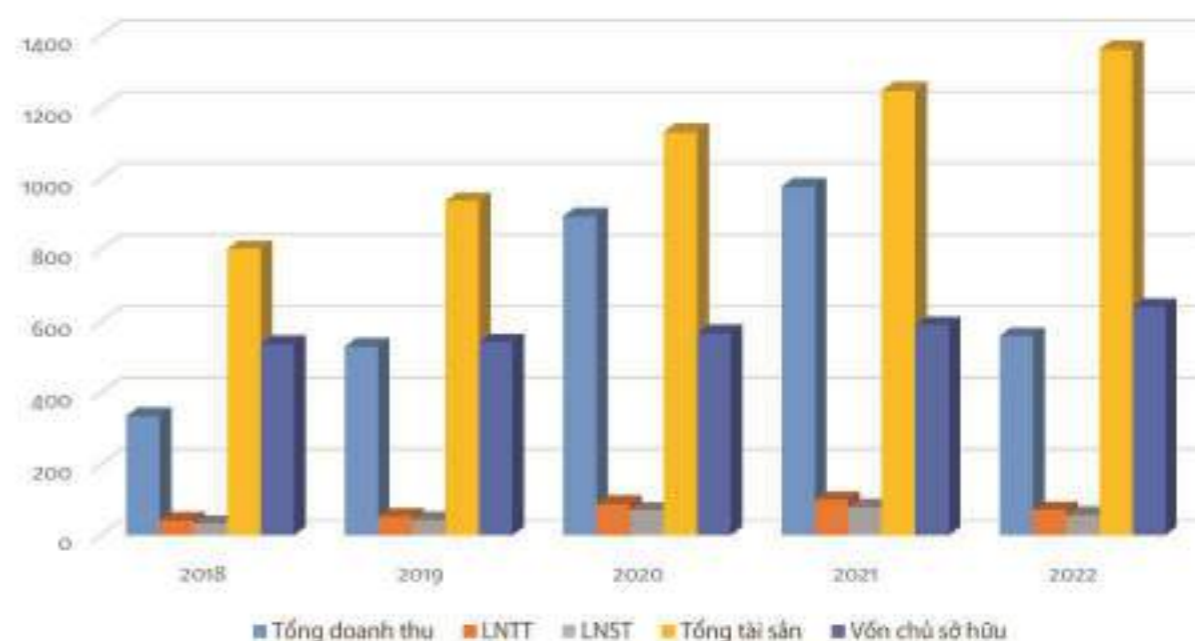


Đặc biệt tiếp tục xây dựng thêm 58 căn nhà 3 tầng thuộc dãy OLK78, OLK79, OLK80  
 Tiếp tục xây dựng và hoàn thành 120 căn nhà 2 tầng có sân thượng dãy OLK42, OLK43, OLK44  
 Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Công trình Bờ kè kênh Nhân Lực.

## KẾT QUẢ KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT PVCL

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022	2022/2021(%) tăng trưởng
Tổng doanh thu	334,57	528,77	892,29	976,20	558,83	-42,75%
Lợi nhuận trước thuế	40,12	51,88	86,89	98,13	70,51	-28,14%
Lợi nhuận sau thuế	32,22	42,20	69,80	78,05	56,13	-28,08%
Tổng giá trị tài sản	801,95	935,96	1.129,64	1.245,68	1.360,90	+9,25%
Vốn chủ sở hữu	536,31	541,63	566,69	589,46	639,76	+8,53%

## BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG QUA 5 NĂM



Năm 2022 do tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản của PVCL dẫn đến doanh thu và lợi nhuận sau thuế giảm đáng kể. Tuy nhiên, tổng tài sản của PVCL tăng 9,25% là do sản phẩm đã và đang xây dựng tồn kho trong năm 2022 và đầu tư bất động sản bên ngoài dự án. Vốn chủ sở hữu năm 2022 tăng 8,53% so với năm 2021.



# NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2022



Lễ thông xe cầu Dạ Nguyệt

**26/01/2022**  
 Công trình cầu Dạ Nguyệt - trục đường số 16 tại Khu đô thị Mekong Centre. Là cây cầu thứ 2 tại Dự án đã được đưa vào hoạt động để phục vụ bà con trong việc di chuyển lưu thông.



Du lịch thường niên 2022 (Nha Trang)

**05/07/2022**  
 Du lịch thường niên Công ty tại Nha Trang



Hình ảnh Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2027

**18/04/2022**  
 Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 đã diễn ra thành công bầu ra Hội đồng Quản trị với 5 thành viên do ông Nguyễn Triệu Dũng là Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Đồng thời cũng bầu ra Ủy ban Kiểm toán do 2 thành viên độc lập Hội đồng Quản trị đảm nhiệm.



Hình ảnh Ký kết giỏ hàng với DKRS

**Tháng 5/2022**  
 PVCL và DKRS tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng môi giới giỏ hàng thứ 2 với các sản phẩm chủ yếu từ Home Luxury và De Maspero.



**22/07/2022**  
 Hội chợ Thương mại Tổng hợp và Gỗ mỹ nghệ Sóc Trăng năm 2022



**06/09/2022**  
 Hội chợ triển lãm Thương mại Tổng hợp Sóc Trăng năm 2022



# NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2022

THÁNG 9



Lễ Công bố sản phẩm De Maspero và Home Luxury

18/09/2022

Tổ chức thành công Lễ công bố Sản phẩm De Maspero và Home Luxury



Lễ kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty

05/12/2022

Sự kiện chào mừng Lễ kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty PVCL.

THÁNG 11



Hội chợ thương mại tháng 11

02/11/2022

Hội chợ thương mại sản phẩm OCOP và đặc sản vùng miền nhân dịp lễ hội văn hóa Oóc-Ôm-Bóc của tỉnh Sóc Trăng 2022 được tổ chức tại Khu đô thị 5A.





## KẾT QUẢ KINH DOANH

### Tổng doanh thu

**558,83** tỷ đồng

### Lợi nhuận sau thuế

**56,13** tỷ đồng

Năm 2022 chịu ảnh hưởng nhiều của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản là một trong những lĩnh vực chịu ảnh hưởng nặng nề nhất, giá nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công tăng cao làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, khó khăn về tài chính của doanh nghiệp trong quá trình xây dựng làm chậm tiến độ của Công ty, khách hàng thì khó tiếp cận được nguồn vốn vay... đó là một trong những lí do PVCL không thể đạt mục tiêu như kế hoạch 2022 đã đề ra.

Tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ hợp nhất cả năm 2022 đạt 558,83 tỷ đồng so với năm 2021 là 976,20 tỷ đồng chỉ đạt 57,24% và thực hiện kế hoạch năm 2022 đạt hơn 55,88%. Lợi nhuận sau thuế cả năm 2022 đạt 56,13 tỷ đồng so với năm 2021 là 78,02 tỷ đồng đạt 71,74% và thực hiện kế hoạch năm 2022 là 70,04%.

Riêng ở lĩnh vực thủy sản của công ty con cũng gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng chung của kinh tế, sức mua giảm, tổng doanh thu năm 2022 đạt 200 tỷ đồng so với năm 2021 là 457,40 tỷ đồng.

Tổng doanh thu  
**558,83**  
Tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế  
**70,51**  
Tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế  
**56,13**  
Tỷ đồng

Đvt: tỷ đồng



### Kết quả kinh doanh so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu hợp nhất	1.000.000.000.000	558.825.317.340	55,88%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	100.000.000.000	70.509.955.804	
Chi phí thuế TNDN	20.000.000.000	14.375.259.453	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	80.000.000.000	56.134.697.351	70,04%
Tỷ suất LNST/Doanh thu	8%	10,04%	

### Đánh giá chung

Năm 2022 chịu ảnh hưởng nhiều của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản là một trong những lĩnh vực chịu ảnh hưởng nặng nề nhất, giá nguyên vật liệu xây dựng và chi phí nhân công tăng cao làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, khó khăn về tài chính của doanh nghiệp trong quá trình hoạt động làm chậm tiến độ xây dựng và triển khai các kế hoạch bán hàng của Công ty, đối với khách hàng thì khó tiếp cận được nguồn vốn vay mua bất động sản từ các ngân hàng... đó là một trong những lí do PVCL không thể đạt mục tiêu như kế hoạch 2022 đã đề ra.

Tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ hợp nhất cả năm 2022 đạt 558,83 tỷ đồng so với năm 2021 là 976,20 tỷ đồng chỉ đạt 57,24% và thực hiện kế hoạch năm 2022 đạt hơn 55,88%. Lợi nhuận sau thuế cả năm 2022 đạt 56,13 tỷ đồng so với năm 2021 là 78 tỷ đồng đạt 71,94% và thực hiện kế hoạch năm 2022 là 70,04%.

### Kết quả kinh doanh của công ty con

#### Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân

Trong năm 2022, do ảnh hưởng chung của nền kinh tế, hoạt động kinh doanh và xuất khẩu thủy sản cũng gặp nhiều khó khăn. Do đó công ty Đại Phú Xuân cũng không đạt kế hoạch đã đề ra. Kết quả kinh doanh của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
Vốn điều lệ	40 tỷ đồng	40 tỷ đồng	
Tổng doanh thu	300 tỷ đồng	220 tỷ đồng	73,33%
Lợi nhuận sau thuế	2,37 tỷ đồng	97 triệu đồng	4%
Tỷ suất LNST/ Doanh thu	8%	0,04%	



## KẾT QUẢ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

TT	Sản phẩm	Đã bán trước đây (căn/nền)	Đã bán năm 2022 (căn/nền)	Đã bán cộng dồn đến nay (căn/nền)
1	Nhà liên kế trệt	359	0	359
2	Nhà liên kế 1 trệt 1 lầu	361	73	434
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	203	5	208
4	Nhà biệt thự song lập	4	0	4
5	Nền biệt thự song lập	228	0	228
6	Nền biệt thự đơn lập	74	3	77
7	Nền tái định cư	315	0	315
8	Nền bán dân tự xây	797	0	797
9	Nền dự án đầu tư	1	0	1
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.342</b>	<b>81</b>	<b>2.423</b>

Trong năm 2022 có 01 đợt điều chỉnh giá bán đất nền, nhà ở:

Ngày 26/05/2022 điều chỉnh giá Giò hàng Danh Khôi: giá đất tăng 200-300 triệu đồng/nền (tăng 4-5%), giá nhà tăng 220-320 triệu đồng/căn (tăng 8-9%).

TT	Sản phẩm	Đã bán (căn/nền)	Cấp giấy CNQSDĐ	Còn lại	Tỷ lệ
1	Nhà LK trệt	359	357	2	99%
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	434	312	122	72%
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	208	199	9	95%
4	Nhà biệt thự	4	4	0	100%
5	Nền biệt thự	305	261	44	85%
6	Nền tái định cư	315	307	8	97%
7	Nền thương mại 1 trệt 1 lầu	797	702	95	88%
8	Nền dự án đầu tư	1	1	0	100%
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.423</b>	<b>2.143</b>	<b>280</b>	<b>88%</b>

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 2022

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2022	2021	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	1.147.312.500.603	1.076.457.268.250	+ 6,58%
Tài sản dài hạn	213.591.686.729	124.818.344.513	+ 71,12%
Tổng giá trị tài sản	1.360.904.187.332	1.201.275.612.763	+ 13,29%
Tổng nợ phải trả	720.941.806.324	611.844.183.867	+ 17,83%
Vốn chủ sở hữu	639.962.381.008	589.431.428.896	+ 8,57%

Năm 2022, tổng giá trị tài sản của công ty tăng 159,62 tỷ đồng, tương đương 13,29% so với năm 2021. Nguyên nhân là do khoản tài sản phải thu dài hạn tăng so với cùng kỳ năm 2021.

Tổng nợ phải trả năm 2022 tăng 17,83% tương ứng 109,09 tỷ đồng so với năm 2021. Do vốn vay ngắn hạn để đầu tư hoàn thiện hạ tầng và tiện ích tại dự án Mekong Centre

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2022	2021	% tăng giảm
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,24	2,15	+4,21%
Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn			
Hệ số thanh toán nhanh			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	1,69	1,59	+5,78%
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	52,98%	50,93%	+4,01%
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	112,65%	103,80%	+8,53%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán	1,37	2,84	-51,66%
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	37,93%	81,08%	-53,21%
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	10,87%	8,02%	35,59%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,77%	13,25%	-33,73%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,12%	6,50%	-36,56%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	13,41%	10,14%	+32,26%



Công trình nhà ở 1 trệt 1 lầu OLK42, OLK43, OLK44  
Sản phẩm đã xây dựng và triển khai kinh doanh trong năm 2022





Công trình nhà ở 1 trệt 1 lầu OLK57, OLK58  
Sản phẩm đang được triển khai xây dựng và mở bán trong năm 2023.





Công trình nhà ở 1 trệt 2 lầu ƠLK78, ƠLK79, ƠLK80  
Sản phẩm mới đang được triển khai xây dựng và mở bán trong năm 2023





## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trong năm 2022, HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thành tổng 120 căn Shophouse 1 trệt 1 lầu OLK42, OLK43, OLK44 tại mặt tiền đường số 3, 4, 16 và 58 căn Shophouse 1 trệt 2 lầu OLK78 mặt tiền đường số 6. Đồng thời lên kế hoạch xây mới 28 căn Shophouse 1 trệt 1 lầu OLK57, OLK58 và 55 căn Shophouse 1 trệt 2 lầu OLK79, OLK80.

Bên cạnh việc đầu tư xây dựng các công trình nhà ở, Ban Tổng Giám đốc đã cải tạo và khai thác cho thuê các Showroom bán hàng, kêu gọi đầu tư các công trình Trường học, Trung tâm Thương mại... Trong năm 2022, Dự án Khu đô thị 5A đã diễn ra các sự kiện Lễ hội, Hội chợ lớn của tỉnh như Hội chợ Xúc tiến thương mại vùng miền vào tháng 7 và tháng 9; Hội chợ xúc tiến thương mại vào dịp Lễ hội Oóc-Ôm-Bóc tỉnh Sóc Trăng năm 2022 và đặc biệt được Ủy ban Nhân dân thành phố Sóc Trăng của thành phố Sóc Trăng chọn làm nơi diễn ra Chợ hoa xuân 2023 của thành phố.

Đầu tư xây dựng và hoàn thành các tiện ích công cộng trong năm 2022:

- Cầu trục đường 16 (Cầu Dạ Nguyệt) thông xe ngày 26/01/2022;
- Đoạn bờ kè kênh Nhân Lực tiếp tục thi công từ đoạn đường số 12 đến trục đường 16;
- Các công viên dọc kênh Nhân Lực;
- Và một số công trình khác.

TT	Công trình	ĐVT	Thực hiện năm 2022	Cộng dồn lũy tiến	Ghi chú
1	Tăng bo đất	m <sup>2</sup>	3.820,6	22.833,6	
2	Bơm cát lấp	m <sup>3</sup>	42.765,8	86.683,8	
3	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	2.705	30.393,18	
4	Lắp đặt cống thoát nước bẩn	m	1.173	13.243,12	
5	Lót mới gạch vỉa hè	m <sup>2</sup>	7.602,63	66.082,19	
6	Lót lại gạch vỉa hè	m <sup>2</sup>	0	2.268,7	
7	Làm mới hẻm thoát hiểm	m <sup>2</sup>	904,98	904,98	
8	Làm lại hẻm thoát hiểm	m <sup>2</sup>	0	105	
9	Trồng cây xanh công viên	cây	243	1.196	
10	Trồng cây xanh vỉa hè	cây	52	322	
11	Thảm cỏ công viên	m <sup>2</sup>	5.850	8.802	
12	Thi công đường (đá 0x4)	m <sup>2</sup>	3.260	21.012,13	
13	Thi công thảm nhựa đường	m <sup>2</sup>	0	19.876,56	
14	Thi công bờ vỉa ngoài	m	0	1.998,47	
15	Hố ga thoát nước mặt	cái	123	140	
16	Hố ga thoát nước bẩn	cái	59	72	
17	Thi công bờ kè kênh Nhân Lực	m	884	1.755	

TT	Công trình	Đã xây trước đây (căn)	Đã xây trong năm 2022 (căn)	Đã xây cộng dồn (căn)	Ghi chú
1	Nhà liên kế trệt	359	0	359	
2	Nhà liên kế 1 trệt 1 lầu	348	1	349	
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	232	58	290	
4	Nhà biệt thự song lập	43	1	44	
5	Nhà biệt thự đơn lập	12	2	14	
6	Nhà dân tự xây dựng	155	32	187	
7	Nhà tái định cư 1 trệt	173	1	174	
8	Nhà tái định cư 1 trệt 1 lầu	27	1	28	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.349</b>	<b>96</b>	<b>1.445</b>	

### Các công trình nhà ở:

Giám sát thi công xây dựng các công trình nhà ở: OLK78 (đã nghiệm thu bàn giao); OLK42; OLK43; OLK44; OLK79; OLK80; OLK57; OLK58.

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

Giám sát các công trình: Công trình bờ kè Kênh Nhân Lực, cải tạo chợ 5A, san lấp mặt bằng KTM01, TDTT-01.

Hạ tầng kỹ thuật: Cống thoát nước mặt, nước bẩn; hố ga; hẻm thoát hiểm, vỉa hè, các tuyến đường phía bờ Bắc.

### Kế hoạch xây dựng năm 2023

Giám sát các công trình xây dựng OLK42, OLK43, OLK44, OLK79, OLK80, OLK57, OLK58 và các công trình nhà ở khác theo kế hoạch của Công ty. Đồng thời đẩy nhanh tiến độ để kịp bàn giao nhà tại OLK42, OLK43, OLK44 cho khách hàng trước tháng 4/2023.

Giám sát việc xây dựng của các hộ dân.

Giám sát hoàn thành hệ thống cống thoát nước, hố ga, vỉa hè, đường, chiếu sáng TDA 2-3-4.

Tiếp tục giám sát thi công kè Kênh Nhân Lực.

### Các biện pháp chủ yếu để hoàn thành chương trình nhiệm vụ đã đề ra

Cử người theo dõi, giám sát liên tục các hoạt động xây dựng trong Khu 5A.

Phối hợp với các phòng ban khác để đạt được hiệu quả công việc cao nhất.



## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Năm 2023, 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 600 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 60 tỷ đồng cho năm 2023.

Định hướng và chiến lược phát triển cho từng mảng lĩnh vực kinh doanh trong năm 2023 cụ thể như sau:

### BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư bất động sản 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, kết hợp bán nền đất ở cho khách hàng tự xây dựng trong dự án Khu đô thị 5A. PVCL tiếp tục nghiên cứu và tìm

cơ hội đầu tư tại các dự án Bất động sản đang kêu gọi đầu tư trong và ngoài tỉnh.

### MUA BÁN VẬT LIỆU XÂY DỰNG

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

### XÂY DỰNG

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

### THỦY SẢN

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

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022, 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 sản xuất kinh doanh năm 2023 cụ thể như sau:

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

TỔNG DOANH THU

600 TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

60 TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

48 TỶ ĐỒNG

### Giải pháp thực hiện

Hoạt động kinh doanh bất động sản: Phần đầu đạt doanh số 313 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 85 tỷ đồng.

Hoạt động thu mua cung ứng nguyên liệu thủy sản: Phần đầu đạt doanh thu 200 tỷ đồng.

#### Các giải pháp cụ thể như sau:

##### a. Công tác tài chính:

- 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 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 và sàn giao dịch để tổ chức các sự kiện tại nội khu và đẩy mạnh hoạt động tiếp cận khách hàng. 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

- Xây dựng hình ảnh và nâng cao giá trị dự án Mekong Centre thông qua việc đầu tư và khai thác kinh doanh các dịch vụ tiện ích tại dự án như khai thác hoạt động giải trí ở khu vui chơi thể thao tổng hợp, khai thác kinh doanh dịch vụ giải trí trên dòng kênh Nhân Lực, thu hút các hoạt động Hội chợ đến khu KTM01, KTM02...

- Tăng cường công tác marketing và quảng bá hình ảnh Công ty, dự án Mekong Centre trên các kênh truyền thông, quảng cáo, trang mạng xã hội...

- Tiếp tục điều chỉnh cục bộ dự án để phù hợp với yêu cầu phát triển của kinh doanh như điều chỉnh khu nhà ở xã hội, qui mô trường học quốc tế, chuyển đổi mục đích các lô đất kinh doanh...

- Đẩy mạnh khai thác các sản phẩm cho thuê của dự án như các Showroom, các Bến bãi, Chợ, khu trung tâm thương mại....

- Tiếp tục triển khai xây dựng và khai thác kinh doanh sản phẩm cao cấp như dãy shophouse 0LK42, 0LK43, 0LK44, 0LK78, 0LK79, 0LK80, 0LK57, 0LK58 ... đẩy nhanh tiến độ để kịp bàn giao nhà tại 0LK42, 0LK43, 0LK44.

##### 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. Tập trung đầu tư các công trình hạ tầng công cộng và tiện ích tại dự án để thu hút nhà đầu tư mới như hoàn thiện bờ kè kênh Nhân Lực và hoàn thiện hạ tầng khu bờ Bắc tại các tiểu dự án 2, 3, 4; Khai thác khu thể thao – công viên nước....

- 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 tìm dự án mới trong và ngoài tỉnh để đảm bảo sự phát triển lâu dài cho công ty...

##### 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 hoàn thiện tổ chức bộ máy nhân sự có hiệu quả, chọn lọc người có đủ năng lực để đảm bảo hoàn thành các nhiệm vụ trong sản xuất kinh doanh. Nâng cao hơn nữa tinh thần trách nhiệm của các phòng ban và cá nhân đối với các chức năng nhiệm vụ được giao.

- 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:

- Năm 2023, nền kinh tế vẫn còn diễn biến phức tạp và khó khăn nên công ty sẽ tập, tìm mọi biện pháp tăng năng suất lao động để thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 trong cả các lĩnh vực kinh doanh BĐS, vật liệu xây dựng và bán buôn thủy sản... Bên cạnh đó, công ty sẽ tập trung khai thác các dịch vụ vui chơi tại dự án Mekong Centre.

- 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.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## Về định hướng phát triển của PVCL & Dự án Đại đô thị Mekong Centre

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, hết lòng phục vụ khách hàng và cung cấp cho khách hàng những sản phẩm, dịch vụ nhà đất, thỏa mãn mục tiêu an cư lạc nghiệp.

Khu đô thị 5A (tên thương mại Mekong Centre) là dự án đầy tâm huyết, được ấp ủ và chăm chút từ chính trái tim của tập thể Ban lãnh đạo công ty PVCL trong suốt hơn 15 năm qua. Với quan niệm "Không chỉ bán sản phẩm mà là đem đến cả một môi trường sống xanh và hiện đại" cho khách hàng vì vậy trong từng giai đoạn chúng tôi luôn đầu tư phát triển chuỗi tiện ích cộng hưởng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt – vui chơi – giải trí – giáo dục của cư dân khi vào định cư tại Khu đô thị Mekong Centre.

Đến hôm nay, Mekong Centre được xem là dự án nổi bật nhất so với các dự án khác tại thành phố Sóc Trăng và khu vực khi hạ tầng đã được đầu tư đồng bộ, các hạng mục nhà phố liền kề được xây dựng chất lượng, thiết kế khang trang, đô thị sầm uất, văn minh hiện đại; đất nền phân phối với giá cả phải chăng, pháp lý rõ ràng minh bạch đã tạo điều kiện cho cư dân "Cơ hội đầu tư - An cư lạc nghiệp". Khu đô thị Mekong Centre đã góp phần vào việc đưa TP. Sóc Trăng xứng đáng đạt Đô thị loại II vào tháng 4 năm 2022 vừa qua, qua đó lập thành tích chào mừng Kỷ niệm 30 năm tái lập tỉnh Sóc Trăng và Kỷ niệm 15 năm ngày thành lập Công ty PVCL (05/12/2022).

## Các mục tiêu chủ yếu của PVCL

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 khu đô thị Mekong Centre và tìm cơ hội đầu tư các dự án bất động sản khác trong tỉnh Sóc Trăng, đồng thời quan tâm đầu tư vào lĩnh vực bán buôn thủy sản của Công ty con nhằm tối đa hóa lợi nhuận.

- Định hướng sắp tới của Công ty PVCL là xây dựng thương hiệu PVCL là một trong những công ty kinh doanh bất động sản chất lượng, uy tín tại 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 khu đô thị Mekong Centre là một khu đô thị đa năng, hiện đại, xanh, sạch tạo môi trường sống, làm việc thoải mái của cư dân nơi đây.

## 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

Chủ 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 sản xuất kinh doanh. Khai thác triệt để mọi tiềm năng về vốn.



# 03 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thông tin cổ phiếu	48
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	50
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	53
Báo cáo hoạt động của TV độc lập HĐQT trong Ủy ban Kiểm toán	54
Quản trị rủi ro	56





# THÔNG TIN CỔ PHIẾU

## Tổng vốn điều lệ

Tổng vốn điều lệ

**531.995.790.000** đồng

Tổng số cổ phần 53.199.579

Loại cổ phần Cổ phiếu

Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng 53.199.579

## Cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Nguyễn Triệu Dũng	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	9.520.000	17,89%
2	Trịnh Sường	Thị trấn Lịch Hội Thượng, Trần Đề, Sóc Trăng	5.600.000	10,53%
3	Dương Thế Nghiêm	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	3.362.352	6,32%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>18.482.352</b>	<b>34,74%</b>

## Cơ cấu cổ đông

TT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Cá nhân	Tổ chức
	Trong nước	52.716.980	527.169.800.000	5.742	5.727	15
1	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	18.480.000	184.800.000.000	3	3	
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	12.222.855	122.228.550.000	14	14	
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	22.014.125	220.141.250.000	5.725	5.710	15
	Nước ngoài	482.599	4.825.990.000	41	31	10
2	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)					
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết					
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	482.599	4.825.990.000	41	31	10
	<b>Tổng cộng</b>	<b>53.199.579</b>	<b>531.995.790.000</b>	<b>5.783</b>	<b>5.758</b>	<b>25</b>



## 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.

STT	Tên cổ đông	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Nguyễn Triệu Dống	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	18/4/2022
2	Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT Tổng giám đốc	18/4/2022
3	Trương Trúc Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị	18/4/2022
4	Lê Phước Sang	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	18/4/2022
5	Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	18/4/2022

### CÁC CUỘC HỌP TRONG NĂM 2022

Do hậu ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và tình hình kinh tế chưa phục hồi lại đã làm ảnh hưởng hoạt động của các doanh nghiệp nhất là ngành bất động sản. Để phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh trong trạng thái bình thường mới, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long cố gắng cùng nhau bàn bạc để đưa ra các định hướng tối ưu nhất và đã tổ chức các cuộc họp trong năm 2022 để thông qua các chủ trương sau:

STT	Ngày	Nội dung
1	04/01/2022	Hội đồng quản trị đã họp thống nhất cho Công ty Major Education thuê quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở giáo dục và đào tạo đạt chuẩn Quốc tế
2	17/02/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất nội dung triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 tổ chức vào ngày 18/04/2022
3	17/04/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Quyết định của HĐQT về việc thành lập Ban Thẩm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
4	18/04/2022	Hội đồng quản trị họp thống nhất ngày chốt, ngày trả cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt. Ngày thanh toán: 30/12/2021
5	23/05/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết về triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2021 & Nghị quyết về việc thống nhất thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2021
6	09/06/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính riêng và họp nhất giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2022 và BCTC năm kết thúc tại ngày 31/12/2022
7	29/06/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021
8	03/08/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết của HĐQT về việc thông qua việc sửa đổi điều lệ và điều chỉnh, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký chứng khoán bổ sung với VSD và niêm yết chứng khoán bổ sung với Hose
9	03/08/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết của HĐQT về việc Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung với trung tâm lưu ký chứng khoán VSD và niêm yết chứng khoán bổ sung với sở Giao dịch chứng khoán Hose
10	26/09/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất về việc mua tài sản là bất động sản ủy thác cho bà Nguyễn Kim Hồng Đào để đầu tư
11	14/10/2022	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất tạm hoãn thực hiện phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng đã được thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2022

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

- + Tổng kết công tác SXKD năm 2022 so với kế hoạch đề ra. Chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, phấn đấu đạt chỉ tiêu kế hoạch năm 2022.
- + Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 vào ngày 18/04/2022.
- + Công tác chuẩn bị về nguồn vốn và hoàn chỉnh các hồ sơ để chuẩn bị tham gia đầu tư vào 02 dự án tại huyện Mỹ Xuyên và huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng
- + Thực hiện hoàn thành Nghị quyết HĐQT về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2021 & hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2021. Qua đó tăng vốn điều lệ lên 53.199.579 cổ phần.
- + Định hướng hoạt động kinh doanh trong tình hình mới sau đại dịch Covid-19 để thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 trong cả các lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng và bán buôn thủy sản... đã thông qua trước đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- + Công tác marketing và triển khai kinh doanh với đơn vị phân phối sản phẩm vào ngày 26/05/2022 Tổng Giám đốc đã ký kết với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi (DKRS) giao phân phối độc quyền giỏ hàng 2 với tổng số 212 sản phẩm nhà đất, trị giá Hợp đồng ước khoảng 821 tỷ đồng.
- + Do ảnh hưởng kinh tế và giá cổ phiếu trên thị trường nên HĐQT thống nhất tạm hoãn việc chào bán cổ phiếu ra công chúng trong năm 2022.

### CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định/ Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01.NQ-HĐQT/PVCL/22	04/01/2022	Nghị quyết của HĐQT về việc thống nhất cho Công ty Major Education thuê quyền sử dụng lô đất giáo dục để thực hiện Dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở giáo dục và đào tạo đạt chuẩn Quốc tế
2	02.NQ-HĐQT/PVCL/22	17/02/2022	Nghị quyết của HĐQT về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
3	03.NQ-HĐQT/PVCL/22	17/04/2022	Quyết định của HĐQT về việc thành lập Ban Thẩm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
4	01.NQ-HĐQT/PVCL/22	18/04/2022	Nghị quyết của HĐQT về việc HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027 họp phiên thứ nhất để bầu chủ tịch HĐQT và phân công nhiệm vụ các thành viên trong HĐQT
5	04.NQ-HĐQT/PVCL/22	23/05/2022	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2021
6	05.NQ-HĐQT/PVCL/22	23/05/2022	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2021
7	06.NQ-HĐQT/PVCL/22	09/06/2022	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính riêng và họp nhất giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2022 và BCTC năm kết thúc tại ngày 31/12/2022
8	07.NQ-HĐQT/PVCL/22	29/06/2022	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021
9	08.NQ-HĐQT/PVCL/22	03/08/2022	Nghị quyết của HĐQT về việc thông qua việc sửa đổi điều lệ và điều chỉnh, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký chứng khoán bổ sung với VSD và niêm yết chứng khoán bổ sung với Hose
10	09.NQ-HĐQT/PVCL/22	03/08/2022	Nghị quyết của HĐQT về việc Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung với trung tâm lưu ký chứng khoán VSD và niêm yết chứng khoán bổ sung với sở Giao dịch chứng khoán Hose
11	09a.NQ-HĐQT/PVCL/22	26/09/2022	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất về việc mua tài sản là bất động sản ủy thác cho bà Nguyễn Kim Hồng Đào để đầu tư
12	10.NQ-HĐQT/PVCL/22	14/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thống nhất tạm hoãn thực hiện phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng đã được thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2022



## ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Ban điều hành trực tiếp tham dự Hội nghị xúc tiến đầu tư tỉnh Sóc Trăng và đã đăng ký tham gia đầu tư 02 dự án mới; Hội nghị trực tuyến phổ biến các sai sót khi lập và trình bày Báo cáo tài chính của công ty đại chúng, công ty niêm yết, Hội nghị "Các tổ chức đăng ký chứng khoán tại VSD năm 2022" để triển khai về các nội dung mới liên quan việc thay đổi các quy chế nghiệp vụ của VSD, giới thiệu cổng điện tử của VSD và các qui định của công ty đại chúng; Hội nghị trực tuyến về công nghệ tăng cường công bố thông tin ESG và các bài học thực tiễn cho doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản xây dựng do UBCKNN tổ chức.

## 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 2022-2027

STT	Họ tên/ Chức vụ	Nội dung phân công nhiệm vụ
1	<b>Nguyễn Triệu Đông</b> - Chủ tịch Hội đồng Quản trị	- 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	<b>Dương Thế Nghiêm</b> - Thành viên HĐQT - 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	<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	<b>Lê Phước Sang</b> - Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch Ủy ban 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.
5	<b>Phạm Tân Khoa</b> - Thành viên độc lập HĐQT - Thành viên Ủy ban Kiểm toán	- Phụ trách hoạt động đầu tư của công ty. - Phụ trách chung về hoạt động Marketing và hỗ trợ kinh doanh.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

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 2023. Cụ thể

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ
1. Doanh thu hợp nhất	600.000.000.000	558.825.317.340	+7,36%
2. Tổng lợi nhuận kết toán trước thuế	60.000.000.000	70.509.955.804	-14,90%
3. Chi phí thuế TNDN	12.000.000.000	14.375.259.453	
4. Lợi nhuận sau thuế TNDN	48.000.000.000	56.134.697.351	-14,49%
5. Vốn điều lệ	53.199.579.000	53.199.579.000	

Để đạt được mục tiêu kế hoạch do HĐQT đã đề ra, Ban điều hành sẽ tập trung trên các mảng chính như sau:

- \* Kinh doanh bất động sản: Phần đầu đạt doanh số 313 tỷ đồng, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà và đất trong Khu đô thị 5A.
- \* Kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công: Phần đầu đạt doanh thu 85 tỷ đồng.
- \* Hoạt động cung cấp dịch vụ: Phần đầu đạt doanh thu 2 tỷ đồng
- \* Hoạt động ngành thủy sản: Phần đầu đạt doanh thu 200 tỷ đồng.

### b. Kế hoạch về đầu tư và xây dựng

- Năm 2023, 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 thêm các công trình dự án mới ngoài dự án Khu đô thị 5A.

- 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 2023, tiếp tục triển khai kinh doanh các dãy Shophouse cao cấp OLK78, OLK42, OLK43, OLK44 và xây mới OLK79, OLK80, OLK57, OLK58.

- 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 thể thao giải trí tổng hợp, trường liên học liên cấp đạt chuẩn quốc tế,...

- 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 2023 trong các lĩnh vực kinh doanh BĐS, vật liệu xây dựng, bán buôn thủy sản và đặc biệt là khai thác các dịch vụ tiện ích tại dự án.

- 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 HOẠT ĐỘNG CỦA TV ĐỘC LẬP HĐQT TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN

Mô hình tổ chức hiện nay của Công ty áp dụng theo Điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020 với Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT. Ủy ban kiểm toán hiện nay với 02 thành viên chính là 02 thành viên độc lập Hội đồng quản trị từ ngày 18/04/2022.

Thành viên Ủy Ban kiểm toán:

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV UBKT
1	Lê Phước Sang	Chủ tịch UBKT	18/04/2022
2	Phạm Tân Khoa	Thành viên	18/04/2022

Năm 2022, Ủy ban kiểm toán đã phát huy tốt vai trò và thực hiện chức năng nhiệm vụ theo đúng Quy chế kiểm toán nội bộ của Công ty. Ủy ban kiểm toán và được tham gia, giám sát chặt chẽ tất cả các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, tư vấn Hội đồng Quản trị 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 2022

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

- Trong năm 2022, Ủy Ban kiểm toán 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 2022.

- 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 2022.

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty.

- Căn cứ hoạt động trong năm 2022, 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 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.

- **Về nhân sự hội đồng quản trị:** Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 vừa được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 bầu chọn vào ngày 18/04/2022 với tổng số thành viên hiện tại là 05 thành viên, có 02 thành viên độc lập. Trong đó, ông Nguyễn Triệu Dũng – tái cử chức vụ Chủ tịch HĐQT; Ông Dương Thế Nghiễm – TVHĐQT tiếp tục giữ chức vụ Tổng giám đốc công ty; Ông Lê Phước Sang - Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị được bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán.

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

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

Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện sâu sát các định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2022, đã tiếp tục triển khai xây dựng tổng 178 căn shophouse thuộc các công trình OLK78; OLK42; OLK43; OLK44 để kịp bàn giao khách hàng và kinh doanh trong năm 2022; Khai thác dây cửa hàng showroom vật liệu xây dựng KTM10 cho thuê gồm 16 lô với 02 mặt tiền đường số 06, đường số 07 và đường số 21. Đồng thời, triển khai kế hoạch xây mới 83 căn shop house thuộc các dây OLK79; OLK80; OLK57; OLK58 để kinh doanh vào đầu năm 2023.

Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình tiện ích công cộng tại Dự án khu đô thị Mekong Centre như: Hoàn thành Cầu trục đường 16 vào 20/01/2022; Bờ kè kênh Nhân Lực đoạn trục đường 12 đến trục đường 16; Công trình Quảng trường 01; Quảng trường 02 đã đưa vào phục vụ trong dịp Tết nguyên Đán 2023.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Thù lao đồng/ tháng	Tổng thù lao năm 2022
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị</b>					
1	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT	9.520.000	25.000.000	300.000.000
2	Dương Thế Nghiễm	Thành viên HĐQT	3.360.000	12.000.000	144.000.000
3	Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	0	12.000.000	144.000.000
4	Lê Phước Sang	TV Độc lập HĐQT	0	12.000.000	144.000.000
5	Phạm Tân Khoa	TV Độc lập HĐQT	0	12.000.000	144.000.000
<b>Thù lao của Ủy ban kiểm toán</b>					
1.	Lê Phước Sang	Chủ tịch UBKT	0	8.000.000	24.000.000
2	Phạm Tân Khoa	Thành viên UBKT	0	8.000.000	24.000.000
<b>Tổng tiền lương HĐQT + UBKT</b>					<b>1.068.000.000</b>
<b>Lương chức danh khác + tiền thưởng HĐQT + UBKT</b>					<b>631.500.000</b>
<b>Tổng lương + thưởng</b>					<b>1.699.500.000</b>

<b>Tiền lương của Ban Tổng giám đốc</b>					
STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (đồng/ tháng)		
			2021	2022	
1	Dương Thế Nghiễm	Tổng giám đốc	299.772.800	317.188.001	
2	Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	249.068.200	267.947.004	
3	Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	249.829.300	267.345.442	
<b>Tổng lương, thưởng năm của BTGD (đồng)</b>			<b>798.670.300</b>	<b>852.480.447</b>	



## QUẢN TRỊ RỦI RO

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

### *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.

### *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.

### *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 để 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.

### *Rủi ro về quỹ đất*

Quỹ đất ngày càng thu hẹp, nhất là quỹ đất có vị trí đẹp tại các địa phương giàu tiềm năng.

Rủi ro trong công tác đền bù, giải tỏa đất cho dự án dẫn tới kéo dài thời gian triển khai, làm phát sinh thêm chi phí, chậm tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận.

### *Rủi ro về tuân thủ*

Rủi ro có thể xảy đến khi nhân viên vô tình hoặc cố ý không tuân thủ các quy định, điều lệ công ty, quy chế nội bộ và quy trình kiểm soát. Đặc biệt với đặc thù của công ty Bất động sản, thường phải có nguồn nhân lực làm việc ngắn hạn hoặc mang tính thời vụ. Với lực lượng này, tinh cam kết và tuân thủ dễ có nguy cơ bị vi phạm. Tình hình này có thể phát sinh thêm nhiều thách thức về tinh tuân thủ khi nhân sự mới chưa thích ứng với văn hóa và tiêu chuẩn của Công ty.

### *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... nhận được sự quan tâm rất lớn của cộng đồng trong nước và thế giới. Đối với ngành Bất động sản tình trạng nguồn tài nguyên cát xây dựng ngày càng khan hiếm tạo nên rủi ro trong xây dựng.

Khách hàng ngày càng quan tâm đến môi trường sống xanh, sạch do đó đòi hỏi Công ty cần quan tâm nhiều hơn nữa về thiết kế và xây dựng phù hợp với các thay đổi của môi trường hiện nay.

Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra những biện pháp thiết thực như đầu tư về hạ tầng cây xanh, xây dựng không gian xanh để tạo môi trường trong lành cho khu đô thị, quan tâm đến việc kiểm soát tiếng ồn, bụi công trình và xử lý rác thải xây dựng, đầu tư tốt hệ thống xử lý nước thải, sử dụng hợp lý nguồn nguyên vật liệu xây dựng và ứng dụng các vật liệu mới...

### *Rủi ro về thương hiệu*

Môi trường truyền thông và giao tiếp trên các trang mạng xã hội hiện nay có thể gây tổn thương, khủng hoảng uy tín cho bất kỳ doanh nghiệp nào. Doanh nghiệp Bất động sản và niềm yết như PVCL càng dễ dàng trở thành đối tượng bị tấn công về truyền thông cho nhiều mục đích khác nhau.

### *Rủi ro khác*

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, lụt lội, hỏa hoạn, chiến tranh, khan hiếm nguồn tài nguyên cát... có thể ảnh hưởng đến công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại một phần hoặc toàn bộ công trình. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra, thiệt hại rất lớn về vật chất và khó ngăn chặn được.





# 04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	60
Báo cáo tác động liên quan đến Môi trường - Xã hội	62
Báo cáo liên quan trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	64
Công tác chăm lo đời sống người lao động	66





## 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.



Kinh tế

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.



Xã hội

Phát triển hài hòa với sự phát triển của địa phương, của đất nước và tích cực đóng góp đối với cộng đồng.



Môi trường

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.



Hoạt động bền vững

Phát triển nguồn nhân lực, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo việc làm ổn định cho người lao động.





## 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 năng lượng 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:

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

### KIỂM SOÁT NGUYÊN VẬT LIỆU CÔNG TRÌNH

#### THỰC HÀNH TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG - NHIÊN LIỆU

### SỬ DỤNG NGUỒN TÀI NGUYÊN HIỆU QUẢ

#### QUẢN LÝ NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

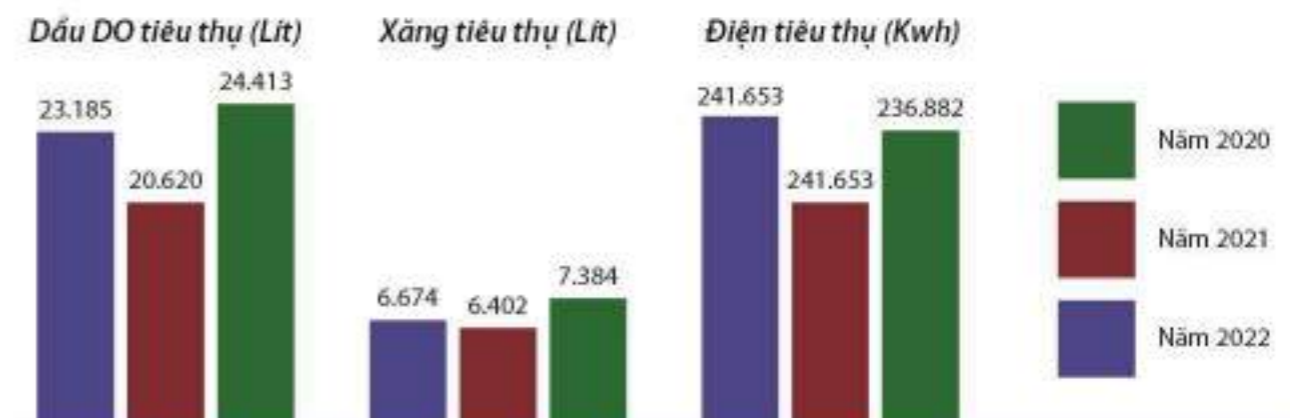
### Kiểm soát vật liệu công trình

PVCL luôn liên kết hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội, môi trường và kinh tế, với mục tiêu nâng cao chất lượng cuộc sống cho Khách hàng, cộng đồng địa phương và toàn xã hội trong quá trình thi công.

STT	Nguyên vật liệu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
1	Cát lấp	m <sup>3</sup>	8.252,8	10.475	
2	Cát xây	m <sup>3</sup>	7.225,6	7.357	
3	Đá 0x4	m <sup>3</sup>	2.456,9	1.987	
4	Đá 1x2	m <sup>3</sup>	1.649,9	2.326	
5	Xi măng	bao	54,616	125.965	
6	Sắt	kg	643.206,7	878.789	
7	Gạch ống	viên	3.344.900	2.670.085	
8	Gạch thẻ	viên	573.906	689.479	
9	Bê tông tươi	m <sup>3</sup>	4.800,7	4.889	

### Thực hành tiết kiệm năng lượng

Do tính đặc thù của ngành xây dựng, năng lượng chủ yếu được sử dụng để vận hành các thiết bị xây dựng, vận chuyển vật liệu và hệ thống hoạt động. Công ty cam kết kiểm soát thời gian vận hành, khoảng cách vận chuyển nguyên liệu, và sử dụng các thiết bị mới hiệu suất cao nhằm giảm thiểu thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, Công ty cũng áp dụng các công nghệ mới trong quá trình thi công và vận hành các dự án, đồng thời theo dõi và kiểm soát tiêu thụ điện năng của các thiết bị điện trong quá trình vận hành để tối ưu hóa sử dụng năng lượng.



### Sử dụng nước hiệu quả

Nguồn cung cấp nước và năng lượng sử dụng các hoạt động kinh doanh trong năm 2022. Chủ yếu sử dụng nước do nhà máy nước cung cấp để phục vụ cho xây dựng, sử dụng trong năm 2022 là 2.000 m<sup>3</sup> so với năm 2021 là 1.035 m<sup>3</sup>

### Quản lý nước thải và chất thải

PVCL cam kết đảm bảo quản lý nước thải và chất thải hiệu quả, bằng cách áp dụng nhiều biện pháp kiểm soát và giám sát chặt chẽ lượng nước thải và chất thải từ các công trình. Chúng tôi xử lý nguồn nước thải từ các công trình xây dựng và vận hành đạt tiêu chuẩn môi trường và thường xuyên báo cáo kết quả quan trắc cho các cơ quan quản lý.



## BÁO CÁO LIÊN QUAN 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 18 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.

- Tiếp tục bảo trì và đầu tư thêm hệ thống camera an ninh trong toàn dự án. Trang bị thêm phương tiện phòng cháy chữa cháy trong dự án nhằm đảm bảo an toàn cho cộng đồng dân cư, bổ sung mua mới thêm 10 bình chữa cháy.

- Năm 2022, Ban Tổng giám đốc kết hợp Ban chấp hành công đoàn phát động phong trào thi đua hưởng ứng và thực hiện phong trào văn minh công sở "Xanh, sạch, đẹp"; Phong trào "Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc", đồng thời tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện như đóng góp "Quý Vi người nghèo" do Ủy ban nhân dân Phường 4 và Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng phát động; ủng hộ Quỹ Xây nhà vì người nghèo; Hỗ trợ kinh phí bắn pháo hoa và các hoạt động hỗ trợ người có hoàn cảnh khó khăn, hoạt động gói bánh Tét tặng cho gia đình khó khăn dịp Tết Nguyên Đán trên địa bàn Thành phố Sóc Trăng và các hoạt động khác....



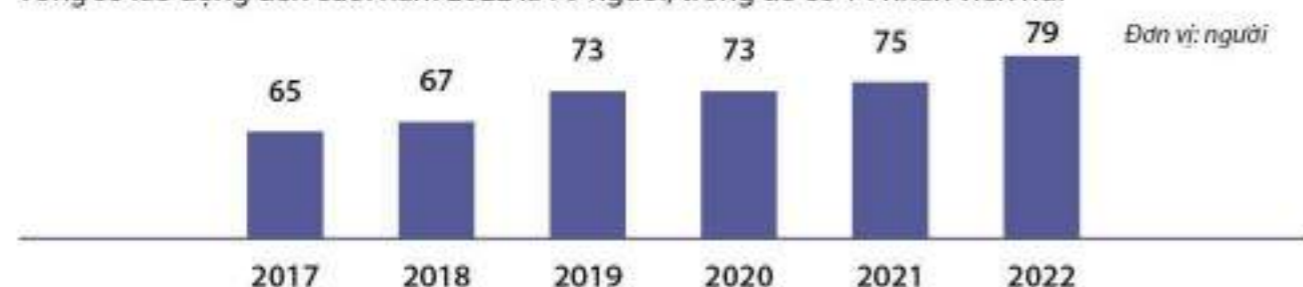
Hưởng ứng hoạt động gói bánh Tét hỗ trợ người nghèo nhân dịp Tết Nguyên đán Quý Mão năm 2023 do Thành đoàn Sóc Trăng tổ chức.





## CÔNG TÁC CHĂM LO ĐỜI SỐNG NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số lao động đến cuối năm 2022 là 79 người, trong đó có 14 nhân viên nữ.



Trình độ chuyên môn nghiệp vụ

Trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỷ lệ
Thạc sĩ	02	2,53%
Đại học	06	32,91%
Cao đẳng trung cấp	07	8,86%
Lao động đã qua đào tạo tay nghề	12	15,19%
Lao động phổ thông	32	40,51%
Tổng cộng	79	100%

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

+ 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.

### Chính sách du lịch thường niên

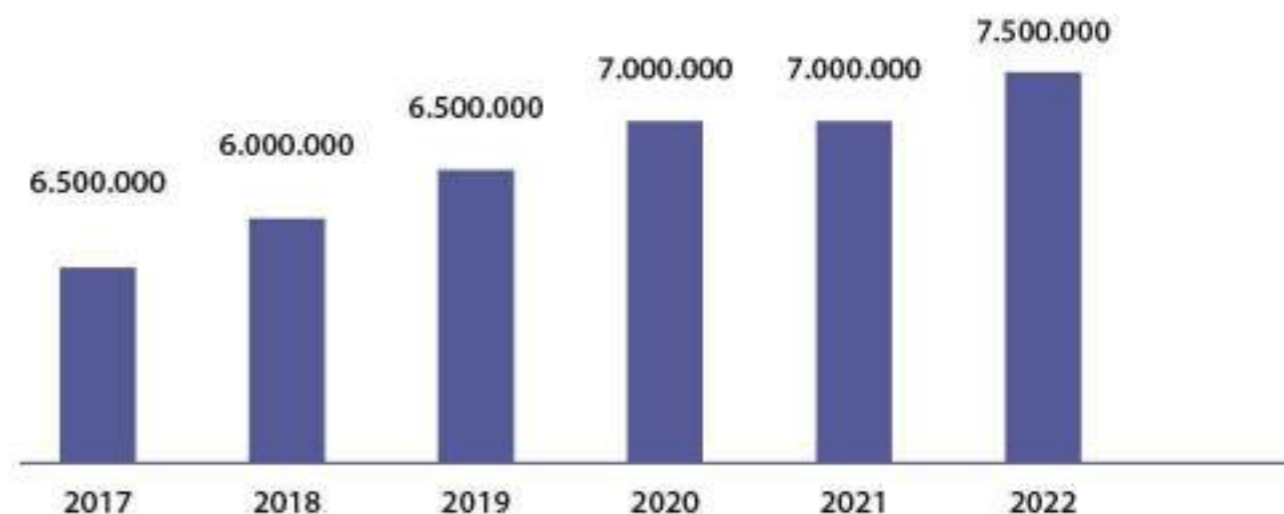
Qua Chính sách du lịch thường niên, Nhân viên được cấp hạn mức du lịch để cùng người thân có cơ hội trải nghiệm dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí tại các thành phố du lịch nổi tiếng như Nha Trang, Phan Thiết, Côn Đảo, Phú Quốc,...

Qua đó cũng gắn kết về tinh đồng nghiệp cũng như cùng nhau hiểu rõ hơn về nhau góp phần thúc đẩy tăng mạnh về khả năng tạo ra giá trị cao và tốt nhất cho Công ty.

### Lương bình quân qua các năm

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.

Đơn vị: đồng



### Chế độ nghỉ thai sản

Lao động nữ được đảm bảo nghỉ thai sản theo đúng quy định của Pháp luật, Bảo hiểm xã hội đem đến nhiều quyền lợi cộng thêm cho nhân viên nữ trong thời gian nghỉ thai sản.

### Tổ chức các hoạt động và đẩy mạnh truyền thông về chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho Nhân viên

Thực hiện các hoạt động, chương trình giúp Nhân viên nhận thức tầm quan trọng của sức khỏe, xây dựng phong cách sống lành mạnh, giữ tinh thần lạc quan tích cực, dinh dưỡng đảm bảo đúng cách và thể chất khỏe mạnh bao gồm:

Thường xuyên tổ chức các hội thao vận động như đá bóng, chạy việt dã,...

Tổ chức các hoạt động gắn kết nội bộ thông qua các Minigame, cuộc thi nấu ăn,...

### Hoạt động đào tạo người lao động

Hàng năm Công ty lập kế hoạch đào tạo theo yêu cầu phát triển và tạo điều kiện cho nhân viên được nâng cao trình độ nghiệp vụ. Trong năm 2022, Công ty đã hỗ trợ cho nhân viên được tham dự các khóa đào tạo như: Nghiệp vụ và chứng chỉ hành nghề môi giới Bất động sản, tham dự hội thảo "Thúc đẩy hoạt động quan hệ với nhà đầu tư", tham dự hội nghị trực tuyến "Hội nghị trực tuyến về tăng cường CBTT ESG và các bài học thực tiễn cho doanh nghiệp thuộc lĩnh vực Bất động sản - Xây dựng", Tham gia các lớp bonsai chăm sóc cây kiểng và đạt 100% nhân viên nhận được chứng chỉ, tập huấn nghiệp vụ công đoàn, An toàn vệ sinh lao động,...

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.



# HOẠT ĐỘNG CHĂM LO THIẾU NHI CON CB.CNV

Tạo không gian vui chơi cho các cháu con em của CB-CNV, Tết Trung thu được tổ chức tại hội trường của công ty với hàng trăm bé tham dự.

Công ty PVCL kết hợp với Liên đoàn Lao động Thành phố Sóc Trăng tổ chức đêm Vui Tết Trung Thu tạo không gian cũng như môi trường vui chơi con con của Cán bộ, Công nhân viên đón Tết Trung thu thật vui và ý nghĩa.



## HOẠT ĐỘNG DÀNH CHO NỮ CB-CNV

Ban nữ công của Công đoàn cơ sở Công ty PVCL định kỳ tổ chức họp mặt chị em là cán bộ, công chức, người lao động để ôn lại ý nghĩa nhân dịp các ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10. Qua đó để động viên, chia sẻ những kinh nghiệm trong công việc và gia đình, trên mọi lĩnh vực để luôn xứng đáng với phẩm chất đạo đức của Phụ nữ Việt Nam thời kỳ mới "Tự tin - Tự trọng - Trung hậu - Đảm đang"







# HOẠT ĐỘNG THỂ THAO



# DU LỊCH THƯỜNG NIÊN





# SINH NHẬT

## CÁN BỘ - CÔNG NHÂN VIÊN



# TRAO QUÀ

## CÁN BỘ - CÔNG NHÂN VIÊN



# 05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo kiểm toán độc lập	76
Bảng cân đối kế toán	78
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	80
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	81
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	82





Số: 223/BCKT/TC/2023/AASCS

## BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc  
của CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2022 kết thúc tại ngày 31/12/2022 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 20/01/2023, từ trang 08 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022.

### 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày 31/12/2022, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2023

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

Phó Tổng Giám đốc  
(Đã ký)  
Đỗ Khắc Thanh  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
Số: 0064-2023-142-1

Kiểm toán viên  
(Đã ký)  
Lê Văn Tân  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
Số: 4318-2023-142-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ số	Thuyết minh	2022	2021
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.147.312.500.603</b>	<b>1.076.457.268.250</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	8.314.309.318	13.649.045.337
111	Tiền	V.1	8.314.309.318	13.649.045.337
130	<b>CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>		<b>854.704.108.124</b>	<b>783.938.070.297</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	279.626.080.680	352.609.703.203
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		370.166.784.607	338.206.303.668
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.3	65.786.800.000	71.246.800.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.4	139.124.442.837	21.875.263.426
140	<b>HÀNG TỐN KHO</b>		<b>284.294.083.161</b>	<b>278.739.164.927</b>
141	Hàng tồn kho	V.6	284.294.083.161	278.739.164.927
150	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>			<b>130.987.689</b>
152	Thuế GTGT được khấu trừ	V.14		130.987.689
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>213.591.686.729</b>	<b>124.818.344.513</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		62.151.160.209	194.460.209
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	V.2	93.660.209	194.460.209
216	Phải thu dài hạn khác		62.057.500.000	
220	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>		<b>13.959.383.915</b>	<b>14.772.483.082</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.9	8.611.505.071	9.424.604.238
222	- Nguyên giá		17.371.266.712	17.227.007.453
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.759.761.641)	(7.802.403.215)
227	Tài sản cố định vô hình	V.10	5.347.878.844	5.347.878.844
228	- Nguyên giá		5.403.925.844	5.403.925.844
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(56.047.000)	(56.047.000)
230	<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>		<b>30.004.242.371</b>	<b>22.645.313.087</b>
231	- Nguyên giá		40.201.580.728	31.730.880.799
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.197.338.357)	(9.085.567.712)
240	<b>TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN</b>		<b>101.555.084.112</b>	<b>77.478.196.287</b>
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	V.7	101.555.084.112	74.771.998.102
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.7		2.706.198.185
250	<b>ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>		<b>720.000.000</b>	<b>720.000.000</b>
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		720.000.000	720.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		5.201.816.122	9.007.891.848
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.8	5.201.816.122	9.007.891.848
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>		<b>1.360.904.194.334</b>	<b>1.201.275.612.763</b>

Mã số	Chỉ số	Thuyết minh	2022	2021
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>720.941.806.324</b>	<b>611.844.183.867</b>
310	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>		<b>511.573.094.915</b>	<b>500.184.170.503</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	53.067.064.949	74.823.074.098
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		124.646.855.410	32.930.066.600
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	31.905.601.226	19.669.430.765
314	Phải trả người lao động		2.173.974.000	2.021.484.600
315	<b>CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>		<b>893.834.434</b>	<b>1.148.691.841</b>
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16	57.621.264.286	136.002.126.330
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.12	213.928.988.182	210.423.151.080
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		27.335.512.428	23.166.145.189
330	<b>NỢ DÀI HẠN</b>		<b>209.368.711.409</b>	<b>111.660.013.364</b>
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.12	202.264.808.126	97.472.056.975
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.17	7.103.903.283	14.187.956.389
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>639.962.381.008</b>	<b>589.431.428.896</b>
410	Vốn chủ sở hữu	V.18	639.962.381.008	589.431.428.896
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.18	531.995.790.000	474.998.850.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	V.18	531.995.790.000	474.998.850.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.18	38.048.406.333	32.444.660.094
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.18	67.410.382.435	79.484.978.811
421a	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước		22.488.038.811	17.032.499.325
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		44.922.343.624	62.452.479.486
423	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.18	2.507.802.240	2.502.939.991
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.360.904.187.332</b>	<b>1.201.275.612.763</b>

Ngày 20 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Dương Thế Nghiêm



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD HỢP NHẤT

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ số	Thuyết minh	2022	2021
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	558.825.317.340	976.200.355.351
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	42.575.500.533	2.198.323.032
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		516.249.816.807	974.002.032.319
11	Giá vốn hàng bán	VI.3	389.712.889.352	790.366.687.123
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		126.536.927.455	183.635.345.196
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	8.090.814.582	6.244.826.254
22	Chi phí tài chính	VI.5	30.535.111.456	27.164.715.327
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		29.005.932.716	27.142.526.336
25	Chi phí bán hàng	VI.8	21.534.086.526	55.085.453.206
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	13.344.569.491	8.898.729.797
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		69.213.974.564	98.731.273.120
31	Thu nhập khác	VI.6	2.398.929.083	25.000.000
32	Chi phí khác	VI.7	1.102.947.843	665.930.842
40	Lợi nhuận khác		1.295.981.240	(640.930.842)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		70.509.955.804	98.090.342.278
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.10	12.787.544.199	12.330.677.856
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.11	1.587.714.254	7.739.978.529
60	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN		56.134.697.351	78.019.685.893
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		56.129.835.102	78.007.442.302
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.862.249	12.243.591
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.12	1.014	1.479
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.13	1.014	1.479

Ngày 20 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Đương Thế Nghiêm

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ số	2022	2021
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	568.936.122.661	891.835.049.063
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(928.567.692.125)	(1.067.495.682.968)
03	Tiền chi trả cho người lao động	(11.450.802.552)	(9.898.092.459)
04	Tiền lãi vay đã trả	(30.789.968.864)	(26.918.325.442)
05	Thuế TNDN đã nộp	(12.630.350.020)	(19.976.369.795)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	598.181.182.967	437.504.106.632
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(297.529.983.779)	(165.695.879.832)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(113.851.491.712)	39.354.805.199
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(8.729.959.188)	(2.839.064.644)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(26.705.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	5.460.000.000	9.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.488.126.627	1.766.314.438
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	218.167.439	(18.777.750.206)
33	Tiền thu từ đi vay	588.559.735.290	546.007.796.624
34	Tiền trả nợ gốc vay	(480.261.147.036)	(527.761.642.853)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(44.111.444.350)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	108.298.588.254	(25.865.290.579)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(5,334,736,019)	(5.288.235.586)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	13.649.045.337	18.937.280.923
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	8.314.309.318	13.649.045.337

Ngày 20 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Đương Thế Nghiêm



# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

## 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 18 ngày 08/08/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận ĐK doanh nghiệp: 531.995.790.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022: 531.995.790.000 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	
		2022	2021	2022	2021
<b>Công ty con</b>					
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Số 56 đường 934, đường, Ấp Hà Bò, 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 Bò, Xã Tài Văn, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng	95%

## II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIẾN 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 mẹ 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 hợp nhất.



### 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 2022.

### 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 hợp nhất 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 năm. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. 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 năm.

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

### 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, tiến bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

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

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

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

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



#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);

- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo 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 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 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 hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

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

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

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



## 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 tiến 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 hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 14. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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



## 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

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

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

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

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

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

#### 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 phân 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 phân 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

	2022	2021
<b>- Tiền mặt</b>	<b>6.948.630.603</b>	<b>4.210.725.848</b>
+ Tiền mặt Công ty mẹ	3.497.802.306	766.441.420
+ Tiền mặt Công ty con	3.450.828.297	3.444.284.428
<b>- Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>1.365.678.715</b>	<b>9.438.319.489</b>
+ Tiền gửi ngân hàng của Cty mẹ	1.346.744.639	8.067.771.358
+ Tiền gửi ngân hàng của Cty con	18.934.076	1.370.548.131
<b>Cộng</b>	<b>8.314.309.318</b>	<b>13.649.045.337</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

**2.1. Ngắn hạn**

	2022	2021
<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>123.892.413.561</b>	<b>157.108.534.263</b>
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	13.874.138.146	1.850.138.269
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	2.804.519.544	2.576.642.578
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	-	18.606.000.000
+ Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	38.791.648.309	-
+ Lý Bích Quyên	13.650.000.000	15.649.130.000
+ Nguyễn Đình Thái	673.105.000	1.493.238.600
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	3.000.000.000	840.000.000
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	13.183.909.400	5.058.900.000
+ Lê Thị Thanh Đào	-	2.153.550.000
+ Nguyễn Văn Trung	420.859.000	7.642.957.000
+ Nguyễn Thị Thùy Trang	1.192.000.000	-
+ Các đối tượng khác	33.800.514.162	96.275.105.816
<b>- Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>2.501.720.000</b>	<b>4.962.872.000</b>
+ Nguyễn Triệu Đông	2.501.720.000	2.208.920.000
+ Dương Thế Nghiêm	-	2.753.952.000
<b>- Công ty con:</b>	<b>155.733.667.119</b>	<b>195.501.168.940</b>
<b>Phải thu từ các bên khác</b>	<b>17.428.023.828</b>	<b>28.090.023.828</b>
+ Công ty TNHH MTV Vy Khang	3.212.023.828	3.212.023.828
+ Các đối tượng khác	14.216.000.000	24.878.000.000
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>138.305.643.291</b>	<b>167.411.145.112</b>
+ Công ty Cổ phần TS Thủy sản Út Xi	138.305.643.291	167.411.145.112
<b>Cộng</b>	<b>279.626.080.680</b>	<b>352.609.703.203</b>

**2.2 Dài hạn**

<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>93.660.209</b>	<b>194.460.209</b>
<b>Phải thu từ các bên khác</b>	<b>93.660.209</b>	<b>194.460.209</b>
+ Các đối tượng khác	93.660.209	194.460.209
<b>- Công ty con:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>93.660.209</b>	<b>194.460.209</b>

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

**3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN**

	2022	2021
<b>3.1 Ngắn hạn</b>		
<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>346.035.134.607</b>	<b>330.931.553.668</b>
<b>Trả trước người bán từ các bên khác</b>	<b>346.035.134.607</b>	<b>330.931.553.668</b>
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	126.113.030.003	112.593.468.814
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	70.528.617.597	75.314.258.347
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	116.509.412.460	94.623.149.293
+ Dương Văn Đàm	-	14.298.100.000
+ Trương Minh Trí	24.544.400.000	17.794.400.000
+ Các đối tượng khác	8.339.674.544	16.308.177.214
<b>- Công ty con:</b>	<b>24.131.650.000</b>	<b>7.414.750.000</b>
<b>Trả trước người bán từ các bên khác</b>	<b>4.375.750.000</b>	<b>7.274.750.000</b>
+ Trương Hữu Phước	1.375.000.000	3.375.000.000
+ Đoàn Thị Mỹ Linh	2.704.750.000	3.899.750.000
+ Nguyễn Trọng Thế	296.000.000	3.000.000.000
<b>Trả trước người bán từ các bên liên quan</b>	<b>19.755.900.000</b>	<b>-</b>
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	19.755.900.000	-
<b>Cộng</b>	<b>370.166.784.607</b>	<b>231.654.023.036</b>

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

**4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	2022	2021
<b>4.1 Ngắn hạn</b>		
<b>Công ty mẹ</b>	<b>42.986.800.000</b>	<b>48.446.800.000</b>
<b>Phải thu về từ cho vay từ các bên khác</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>2.100.000.000</b>
- Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long (1)	1.000.000.000	1.000.000.000
- Quách Đức Cường	-	1.100.000.000
<b>Phải thu về từ cho vay từ các bên liên quan</b>	<b>41.986.800.000</b>	<b>46.346.800.000</b>
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (2)	41.986.800.000	46.346.800.000
<b>Công ty con</b>	<b>22.800.000.000</b>	<b>22.800.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay từ các bên liên quan</b>	<b>22.800.000.000</b>	<b>22.800.000.000</b>
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (3)	22.800.000.000	22.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>65.786.800.000</b>	<b>71.246.800.000</b>



#### Ghi chú:

(1) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 27/7/2018, được gia hạn tiếp theo trong năm 2022, lãi suất 12%/năm.

(2) 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.

(3) Theo Hợp đồng tạm mượn số 01/HĐ/ĐPX-UTXI/2020 ngày 30/08/2020, thời hạn 4 tháng, lãi suất 9% năm; phụ lục gia hạn số 02 gia hạn thời hạn cho vay đến ngày 31/12/2022.

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

#### 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	2022		2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>5.1 Ngắn hạn</b>		-	-	-
<b>Công ty mẹ</b>	<b>109.720.644.737</b>	-	-	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>1.268.538.000</b>	-	-	-
<b>Tạm ứng từ các bên khác</b>	<b>1.268.538.000</b>	-	-	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	206.500.000	-	206.500.000	-
+ Lê Ngọc Linh	-	-	85.000.000	-
+ Trần Thanh Cường	65.000.000	-	65.000.000	-
+ Tạm ứng thuế trước bạ	-	-	446.490.282	-
+ Đối tượng khác	997.038.000	-	633.700.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>108.452.106.737</b>	-	<b>9.100.425.044</b>	-
<b>Phải thu khác từ các bên khác</b>	<b>92.408.393.383</b>	-	<b>2.040.000.000</b>	-
+ Cty TNHH XD&TM Nhân Lực	57.970.360.000	-	-	-
+ Võ Lê Bảo Yến	10.000.000.000	-	-	-
+ Huỳnh Minh Đức	3.690.000.000	-	-	-
+ Nguyễn Thị Yến Nhung	7.790.000.000	-	-	-
+ Đối tượng khác	12.958.033.383	-	2.040.000.000	-
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>16.043.713.354</b>	-	<b>7.060.425.044</b>	-
+ CT Cổ phần CBTS Út Xi	11.138.713.354	-	7.060.425.044	-
+ Lê Văn Phước	4.905.000.000	-	-	-
<b>Công ty con</b>	<b>29.403.798.100</b>	-	<b>11.338.148.100</b>	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>21.250.000</b>	-	-	-
<b>Tạm ứng từ các bên khác</b>	<b>21.250.000</b>	-	-	-
Đối tượng khác	21.250.000	-	-	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>29.382.548.100</b>	-	<b>11.338.148.100</b>	-
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>29.382.548.100</b>	-	<b>11.338.148.100</b>	-
+ CT Cổ phần CBTS Út Xi	28.097.800.000	-	10.053.400.000	-
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	1.284.748.100	-	1.284.748.100	-
<b>Cộng</b>	<b>139.124.442.837</b>	-	<b>21.875.263.426</b>	-
<b>Dài hạn</b>				
<b>Công ty mẹ</b>	<b>62.057.500.000</b>	-	-	-

<b>Phải thu khác</b>	<b>62.057.500.000</b>	-	-	-
<b>Phải thu từ các bên khác</b>	<b>31.042.000.000</b>	-	-	-
+ Nguyễn Văn Cường(*)	31.042.000.000	-	-	-
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>31.015.500.000</b>	-	-	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào(**)	31.015.500.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>62.057.500.000</b>	-	-	-

#### Ghi chú

(\*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32- Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m<sup>2</sup>, địa chỉ ở khóm 4, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm.

(\*\*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 17/08/2022, theo đó Công ty ủy thác cho bà Nguyễn Kim Hồng Đào đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 122- Tờ bản đồ số 28 với diện tích 3.993,2 m<sup>2</sup>, địa chỉ ở khóm 3, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm.

#### 6. HÀNG TÓN KHO

	2022		2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Công ty mẹ</b>				
+ Thành phẩm	84.411.577.045	-	81.811.978.912	-
+ Hàng hóa	199.882.506.116	-	196.927.186.015	-
<b>Cộng</b>	<b>284.294.083.161</b>	-	<b>278.739.164.927</b>	-

#### 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	2022		2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A (*)	71.555.084.112	71.555.084.112	44.771.998.102	44.771.998.102
+ DA khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>01.555.084.112</b>	<b>101.555.084.112</b>	<b>74.771.998.102</b>	<b>74.771.998.102</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

	2022	2021
- Xây dựng cơ bản	-	-
+ Trung tâm Thể dục Thể thao 01	-	2.706.198.185
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.706.198.185</b>

## 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	2022	2021
- Công cụ, dụng cụ	58.615.155	-
- Chi phí hoa hồng, môi giới	5.143.200.967	9.007.891.848
<b>Cộng</b>	<b>5.201.816.122</b>	<b>9.007.891.848</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>						
Số dư đầu kỳ	13.897.721.978	199.545.455	3.004.995.432	124.744.588	-	17.227.007.453
Số tăng trong kỳ	-	148.148.148	111.111.111	-	-	259.259.259
- Mua trong kỳ	-	148.148.148	111.111.111	-	-	259.259.259
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>13.897.721.978</b>	<b>232.693.603</b>	<b>124.744.588</b>	<b>124.744.588</b>	<b>-</b>	<b>17.371.266.712</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	6.336.264.927	136.136.365	1.229.530.061	100.471.862	-	7.802.403.215
Số tăng trong kỳ	552.721.750	21.847.364	491.316.584	6.472.728	-	1.072.358.426
- Khấu hao trong kỳ	552.721.750	21.847.364	491.316.584	6.472.728	-	1.072.358.426
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.888.986.677</b>	<b>42.983.729</b>	<b>1.720.846.645</b>	<b>106.944.590</b>	<b>-</b>	<b>8.759.761.641</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	7.561.457.051	63.409.090	1.775.465.371	24.272.726	-	9.424.604.238
Tại ngày cuối kỳ	7.008.735.301	189.709.874	1.395.259.898	17.799.998	-	8.611.505.071

## 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: 1.406.728.472VND.

## 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	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.347.878.844</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56.047.000</b>	<b>-</b>	<b>5.403.925.844</b>
<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	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56.047.000</b>	<b>-</b>	<b>56.047.000</b>
<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	2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	2022
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>31.730.880.799</b>	<b>8.470.699.929</b>	<b>-</b>	<b>40.201.580.728</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	31.730.880.799	8.470.699.929	-	40.201.580.728
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>9.085.567.712</b>	<b>1.111.770.645</b>	<b>-</b>	<b>10.197.338.357</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	9.085.567.712	1.111.770.645	-	10.197.338.357
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>22.645.313.087</b>	<b>7.358.929.284</b>	<b>-</b>	<b>30.004.242.371</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	22.645.313.087	7.358.929.284	-	30.004.242.371
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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

	2022		Phát sinh		2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	116.893.630.928	116.893.630.928	201.864.226.885	198.953.641.833	113.983.045.876	113.983.045.876
- Ngân hàng Đầu Tư Và Phát Triển - CN Sóc Trăng	80.000.000.000	80.000.000.000	185.100.000.000	191.540.105.204	86.440.105.204	86.440.105.204
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	16.315.357.254	16.315.357.254	16.315.357.254	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	720.000.000	720.000.000	7.050.000.000	6.330.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>213.928.988.182</b>	<b>213.928.988.182</b>	<b>410.329.584.139</b>	<b>406.823.747.037</b>	<b>210.423.151.080</b>	<b>210.423.151.080</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
HỆTD số 7600-LAV-202200287 ngày 24/03/2022	- 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	74.993.630.928	Thế chấp QSD đất khu đô thị SA
HỆTD 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	41.900.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị SA
HỆTD hạn mức số 299/2022/8044471/HỆTD ngày 05/10/2022	- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	Đến 15/09/2023	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	80.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị SA



Hợp đồng số 051/22/HĐTD/ST/CRC1 ngày 07/10/2022	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	16.315.357.254	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng cho vay từng lần số 005/20/HĐTD/ST/CRC1 ngày 26/02/2020	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	720.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
<b>Cộng</b>				<b>13.928.988.182</b>	

## 12.2. Dài hạn

### Vay và nợ thuê tài chính

	2022		Phát sinh		2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ thuê tài chính từ bên khác</b>						
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- CN Sóc Trăng				7.050.000.000	7.050.000.000	7.050.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	49.314.808.126	49.314.808.126	8.180.151.151	28.050.000.000	69.184.656.975	69.184.656.975
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	2.950.000.000	2.950.000.000	27.100.000.000	24.375.000.000	225.000.000	225.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính từ bên liên quan</b>						
- Nguyễn Anh Tuấn				3.308.800.000	3.308.800.000	3.308.800.000
- Nguyễn Hoàng Phương				4.697.400.000	4.697.400.000	4.697.400.000
- Nguyễn Kim Hồng Đào				12.606.200.000	12.606.200.000	12.606.200.000
- Nguyễn Thị Xi				400.000.000	400.000.000	400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>202.264.808.126</b>	<b>202.264.808.126</b>	<b>185.280.151.151</b>	<b>80.487.400.000</b>	<b>97.072.056.975</b>	<b>97.072.056.975</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 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	49.314.808.126	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số DN.21.0151/2022-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 18/05/2022	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	150.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	24 tháng	Theo thời điểm	2.950.000.000	Tin chấp
<b>Cộng</b>				<b>202.264.808.126</b>	

## 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn	2022		2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>4.055.266.093</b>	<b>4.055.266.093</b>	<b>19.840.069.852</b>	<b>19.840.069.852</b>
- Phải trả từ các bên khác	4.055.266.093	4.055.266.093	19.840.069.852	19.840.069.852
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	437.369.174	437.369.174	744.889.000	744.889.000
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	1.292.202.400	1.292.202.400	468.639.400	468.639.400
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	566.080.000	566.080.000	296.098.081	296.098.081
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	1.000.000.000	1.000.000.000	11.139.257.941	11.139.257.941
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	-	-	2.648.614.750	2.648.614.750
+ Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương	-	-	3.002.904.000	3.002.904.000
+ Đối tượng khác	759.614.519	759.614.519	1.539.666.680	1.539.666.680
<b>- Công ty con:</b>	<b>49.011.798.856</b>	<b>49.011.798.856</b>	<b>54.983.004.246</b>	<b>54.983.004.246</b>
- Phải trả từ các bên khác	49.011.798.856	49.011.798.856	54.983.004.246	54.983.004.246
+ Cty TNHH Hải sản Minh Tiến	43.946.587.548	43.946.587.548	54.907.822.438	54.907.822.438
+ Công ty TNHH TM Khởi Hoàng	65.211.308	65.211.308	75.181.808	75.181.808
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>53.067.064.949</b>	<b>53.067.064.949</b>	<b>74.823.074.098</b>	<b>74.823.074.098</b>



#### 14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

14.1 Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty mẹ:</b>	<b>124.646.855.410</b>	<b>32.930.066.600</b>
- Người mua trả trước từ các bên khác	<b>121.596.855.410</b>	<b>28.057.166.600</b>
+ Lý Bích Quyên	4.600.000.000	2.910.000.000
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh		3.027.000.000
+ Trịnh Thị Mai Anh	3.669.494.400	150.000.000
+ Trương Nguyễn Phương Vy	1.204.720.000	3.482.146.600
+ Trang Thành Sự	-	7.900.000.000
+ Bùi Thị Tuyết Mai	4.671.145.600	-
+ Lâm Hải Yến	7.659.451.600	-
+ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng 926	-	5.562.000.000
+ Đối tượng khác	99.792.043.810	5.026.020.000
- Người mua trả trước từ các bên liên quan	<b>3.050.000.000</b>	<b>4.872.900.000</b>
+ Nguyễn Kim Hồng Đào	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy	-	1.872.900.000
+ Dương Thế Nghiêm	50.000.000	-
<b>Công ty con:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CỘNG</b>	<b>124.646.855.410</b>	<b>32.930.066.600</b>

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

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

	2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	2022
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	5.018.232.559	34.625.210.338	29.021.093.895	10.622.349.002
+ Phải nộp	5.018.232.559	12.989.926.753	7.385.810.310	10.622.349.002
+ Được khấu trừ	-	21.635.283.585	21.635.283.585	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.330.677.856	21.459.311.559	12.630.350.020	21.159.639.395
Thuế thu nhập cá nhân	2.320.520.350	151.075.579	2.347.983.100	123.612.829
Thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.669.430.765</b>	<b>90.866.807.814</b>	<b>73.026.520.910</b>	<b>31.905.601.226</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.

#### 16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	2022	2021
<b>Ngắn hạn (Công ty mẹ)</b>	<b>494.228.954</b>	<b>793.639.784</b>
- Lãi vay	494.228.954	793.639.784
<b>Ngắn hạn (Công ty con)</b>	<b>399.605.480</b>	<b>355.052.057</b>
- Lãi vay	399.605.480	355.052.057
<b>Cộng</b>	<b>893.834.434</b>	<b>1.148.691.841</b>

#### 17. PHẢI TRẢ KHÁC

##### 17.1. Ngắn hạn

	2022	2021
<b>Công ty mẹ:</b>	<b>56.879.150.328</b>	<b>135.260.012.372</b>
- BHXH	<b>6.236.000</b>	<b>5.451.600</b>
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	<b>12.244.600.000</b>	<b>12.825.000.000</b>
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	10.600.000.000	12.825.000.000
+ Công ty CP Major Education	1.200.000.000	-
+ Các đối tượng khác	444.600.000	-
- Phải trả, phải nộp khác	<b>44.628.314.328</b>	<b>122.429.560.772</b>
<b>Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác</b>	<b>44.628.314.328</b>	<b>112.929.560.772</b>
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	11.000.000	71.064.600.000
+ Trang Thành Sự	9.949.950.000	-
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	5.385.000.000	-
+ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng 926	5.562.000.000	-
+ Tăng Lương Nghi	6.624.240.000	19.155.150.000
+ Các đối tượng khác	17.096.124.328	22.709.810.772
<b>Phải trả, phải nộp khác từ các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>9.500.000.000</b>
+ Nguyễn Triệu Dũng	-	9.500.000.000
<b>Công ty con:</b>	<b>742.113.958</b>	<b>742.113.958</b>
- Phải trả, phải nộp khác	<b>742.113.958</b>	<b>742.113.958</b>
<b>Phải trả, phải nộp khác từ các bên liên quan</b>	<b>742.113.958</b>	<b>742.113.958</b>
+ Lê Văn Phước	742.113.958	742.113.958
<b>Cộng</b>	<b>57.621.264.286</b>	<b>136.002.126.330</b>

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



## 18. THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	2022	2021
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	7.103.903.283	14.187.956.389
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>7.103.903.283</b>	<b>4.187.956.389</b>

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</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 năm	-	-	-	-	-	78.019.685.893	<b>78.019.685.893</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.777.481.408)	<b>(7.777.481.408)</b>
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	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 đông không kiểm soát)	-	-	-	-	12.243.591	(12.243.591)	-
<b>Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)</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>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	56.134.697.351	<b>56.134.697.351</b>
- Tăng vốn trong năm nay	56.996.940.000	-	-	-	-	-	<b>56.996.940.000</b>
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.603.745.239)	<b>(5.603.745.239)</b>
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.603.746.239	-	(5.603.746.239)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(56.996.940.000)	<b>(56.996.940.000)</b>
- Giảm khác (lợi ích của cổ đông không kiểm soát)	-	-	-	-	4.862.249	(4.862.249)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>531.995.790.000</b>	-	-	<b>38.048.406.333</b>	<b>2.507.802.240</b>	<b>67.410.382.435</b>	<b>639.962.381.008</b>

Ghi chú: (\*) : Công ty tăng vốn trong năm 2022 bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu; Theo Nghị quyết số thường niên số 01/NQ.ĐHCĐ/PVCL.2022 ngày 18/04/2022 và Công văn chấp thuận số 4007/UBCK-QLCB ngày 27 tháng 6 năm 2022 của UBCK Nhà nước.

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

	2022	2021
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Đông	95.200.000.000	85.000.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sương	56.000.000.000	50.000.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	33.623.520.000	30.021.000.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	347.172.270.000	309.977.850.000
<b>Cộng</b>	<b>531.995.790.000</b>	<b>474.998.850.000</b>

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

	2022	2021
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	474.998.850.000	474.998.850.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	56.996.940.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	531.995.790.000	474.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(56.996.940.000)	(47.499.885.000)

## 19.4. Cổ phiếu

	2022	2021
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	53.199.579	47.499.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	53.199.579	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	53.199.579	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	53.199.579	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	53.199.579	47.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

## 19.5 Các quỹ của doanh nghiệp

	2022	2021
- Quỹ đầu tư phát triển	38.048.406.333	32.444.660.094
- 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**

	2022	2021
<b>1.1. Doanh thu</b>		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	556.887.505.806	966.874.073.673
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.937.811.534	9.326.281.678
<b>Cộng</b>	<b>558.825.317.340</b>	<b>976.200.355.351</b>

**2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	2022	2021
- Hàng bán bị trả lại	42.575.500.533	2.198.323.032
<b>Cộng</b>	<b>42.575.500.533</b>	<b>2.198.323.032</b>

**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	2022	2021
- Giá vốn hàng hóa, sản phẩm đã bán	388.044.895.145	781.603.153.424
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.667.994.207	8.763.533.699
<b>Cộng</b>	<b>389.712.889.352</b>	<b>790.366.687.123</b>

**4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2022	2021
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.370.795.352	6.155.954.172
- Lãi bán hàng trả chậm	720.019.230	88.872.082
<b>Cộng</b>	<b>8.090.814.582</b>	<b>6.244.826.254</b>

**5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2022	2021
- Lãi tiền vay	29.005.932.716	27.142.526.336
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	1.529.178.740	22.188.991
<b>Cộng</b>	<b>30.535.111.456</b>	<b>27.164.715.327</b>

**6. THU NHẬP KHÁC:**

	2022	2021
- Các khoản khác	2.398.929.083	25.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.398.929.083</b>	<b>25.000.000</b>

**7. CHI PHÍ KHÁC**

	2022	2021
- Các khoản bị phạt	1.102.947.843	665.930.842
<b>Cộng</b>	<b>1.102.947.843</b>	<b>665.930.842</b>

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

	2022	2021
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí khấu hao	41.619.232	41.619.229
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.206.691.525	54.740.569.430
- Thuế, phí, lệ phí	37.359.135	16.092.450
- Các khoản chi phí bán hàng khác	248.416.634	287.172.097
<b>Cộng</b>	<b>21.534.086.526</b>	<b>55.085.453.206</b>

**8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí công cụ, dụng cụ	240.297.470	202.041.455
- Chi phí nhân công	7.411.658.774	4.806.235.209
- Chi phí khấu hao	843.254.554	805.705.818
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.105.510.412	1.088.480.180
- Thuế, phí, lệ phí	84.175.020	353.206.670
- Các khoản chi phí QLDN khác	3.659.673.261	1.643.060.465
<b>Cộng</b>	<b>13.344.569.491</b>	<b>8.898.729.797</b>

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

	2022	2021
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.423.488.418	1.749.836.946
- Chi phí nhân công	12.994.654.452	10.593.229.559
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.184.129.071	2.106.277.199
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.668.894.113	115.168.673.197
- Chi phí bằng tiền khác	12.275.581.819	59.888.744.615
<b>Cộng</b>	<b>174.546.747.873</b>	<b>189.506.761.516</b>



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

	2022	2021
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	12.719.063.807	11.959.459.099
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(1.074.261.310)	(715.996.797)
- Thuế TNDN tạm tính 1% trên doanh thu ứng tiền trước	1.142.741.702	1.074.261.310
<b>Cộng</b>	<b>12.787.544.199</b>	<b>12.317.723.612</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	2022	2021
<b>- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>70.509.955.804</b>	<b>98.090.342.278</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	43.907.444.890	105.146.276.634
+ Các khoản điều chỉnh tăng	18.535.910.731	34.448.671.587
<i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>	<i>17.432.962.888</i>	<i>33.789.034.974</i>
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ (Công ty mẹ)</i>	<i>1.088.754.896</i>	<i>659.636.613</i>
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ (Công ty con)</i>	<i>14.192.947</i>	<i>6.294.229</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	25.371.534.159	70.697.605.047
<i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu (Công ty mẹ)</i>	<i>25.371.534.159</i>	<i>70.697.605.047</i>
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
<b>- Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>63.674.332.376</b>	<b>61.841.408.818</b>
<i>Lợi nhuận của Công ty con (được ưu đãi về thuế TNDN)</i>	<i>119.544.066</i>	<i>265.379.113</i>
<i>Lợi nhuận của Công ty mẹ thuế suất thông thường (20%)</i>	<i>63.554.788.310</i>	<i>61.582.323.934</i>
<b>- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này</b>	<b>12.719.063.807</b>	<b>12.330.677.877</b>
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường (20%)	12.710.957.662	12.316.464.787
+ Thuế TNDN được miễn, giảm (10%) và giảm 50%	8.106.145	14.213.090

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

	2022	2021
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.587.714.254	7.739.978.529
<b>Cộng</b>	<b>1.587.714.254</b>	<b>7.739.978.529</b>

**12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	2022	2021
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	56.134.697.351	78.019.685.893
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	5.603.745.239	7.777.481.408
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này (**)	49.811.428	47.499.885
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>1.014</b>	<b>1.479</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**

	2022	2021
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	56.134.697.351	78.019.685.893
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	5.603.745.239	7.777.481.408
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này (**)	49.811.428	47.499.885
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.014</b>	<b>1.479</b>

(\*\*) Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	2022	2021
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	47.499.885	47.499.885
<i>Số lượng CP phát hành (tăng thêm trong năm)</i>	<i>5.699.694</i>	
<i>Ngày phát hành</i>	<i>08/08/2022</i>	
<i>Số ngày lưu hành</i>	<i>146</i>	
Số lượng CP bình quân phát hành thêm trong năm	2.311.543	
= (Số lượng CP phát hành * Số ngày lưu hành/360 ngày)		
Số lượng CP phổ thông bình quân mua lại trong năm		
Số lượng CP phổ thông bình quân lưu hành trong năm	49.811.428	47.499.885



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

### 1. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIẾN ẢNH HƯỞNG TỚI BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIẾN TỆ TRONG TƯƠNG LAI: không phát sinh

### 2. CÁC KHOẢN TIỀN DO DOANH NGHIỆP NẴM GIỮ NHƯNG KHÔNG SỬ DỤNG: không phát sinh

### 3. SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG KỲ

	2022
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	588.559.735.290

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

	2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	480.261.147.036

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

### 2. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC 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 Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT
- 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 Cổ phần 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:

		2022	2021
<b>Công ty mẹ</b>		<b>2.908.770.835</b>	<b>2.270.434.100</b>
<b>+ Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</b>		<b>1.188.500.000</b>	<b>1.025.920.000</b>
Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT	414.500.000	377.920.000
Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	193.500.000	144.000.000
Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	193.500.000	168.000.000
Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên độc lập HĐQT (từ 01/01/2022 đến 17/04/2022)	42.000.000	168.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT	193.500.000	168.000.000
Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT (từ 18/04/2022 trở đi)	151.500.000	-
<b>+ Thù lao các thành viên Ủy ban kiểm toán</b>		<b>511.000.000</b>	<b>192.000.000</b>
Lê Phước Sang	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (từ 18/04/2022 trở đi)	121.000.000	-
Phạm Tân Khoa	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (từ 01/01/2022 đến 17/04/2022) Thành viên Ủy ban kiểm toán (từ 18/04/2022 trở đi)	129.000.000	24.000.000
Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên Ủy ban kiểm toán (từ 01/01/2022 đến 17/04/2022)	28.000.000	24.000.000
Trần Quốc Bảo	Thành viên Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm từ 20/10/2021)	-	72.000.000
Trần Thị Ngọc Huệ	Thư ký, Người Công bố thông tin	233.000.000	72.000.000
<b>+ Thu nhập của Ban điều hành công ty</b>		<b>1.209.270.835</b>	<b>1.052.514.100</b>
Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	317.188.001	299.772.800
Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	267.947.004	249.068.200
Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	267.345.442	249.829.300
Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	356.790.388	253.843.800
<b>Công ty con</b>		<b>80.810.417</b>	<b>80.465.000</b>
<b>+ Thu nhập của Ban điều hành công ty</b>		<b>80.810.417</b>	<b>80.465.000</b>
Lê Văn Phước	Giám đốc công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân Thành viên góp vốn công ty con	80.810.417	80.465.000



- 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	2022
<b>Công ty mẹ</b>		
Nguyễn Kim Hồng Đào	Công ty trả tiền vay	12.606.200.000
	Công ty ủy thác đầu tư	31.015.500.000
Nguyễn Triệu Đồng	Trả tiền mượn	9.500.000.000
	Công ty bán hàng	292.800.000
Nguyễn Anh Tuấn	Công ty trả tiền vay	3.308.800.000
Dương Thế Nghiêm	Thu tiền mua hàng	2.753.952.000
Nguyễn Thị Thanh Thủy	Công ty trả tiền vay	3.121.500.000
	Thu tiền mua hàng	1.248.600.000
Nguyễn Hoàng Phương	Công ty trả tiền vay	4.697.400.000
Nguyễn Thị Xi	Công ty trả tiền vay	400.000.000
Lê Văn Phước	Cho mượn	4.905.000.000
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Lãi cho vay	4.914.004.916
	Thu lãi cho vay	835.716.606
	Thu hồi cho vay	4.360.000.000
<b>Công ty con</b>		
Cty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Bán hàng	175.362.818.139
	Thu tiền	204.468.319.960
	Cho mượn	36.730.500.000
	Trả mượn	18.686.100.000
Nguyễn Triệu Đồng	Cho mượn	4.040.000.000
	Trả mượn	4.040.000.000
Nguyễn Thị Thanh Thủy	Ứng trước mua hàng tiến đất	19.755.900.000

#### 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	556.887.505.806	1.937.811.534	558.825.317.340
Các khoản giảm trừ doanh thu	42.575.500.533	-	42.575.500.533
Giá vốn hàng bán	388.044.895.145	1.667.994.207	389.712.889.352
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>126.267.110.128</b>	<b>269.817.327</b>	<b>126.536.927.455</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.

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

##### a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

**Độ nhạy về ngoại tệ:** Trong năm 2022, 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 Tổng Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	213.928.988.182	202.264.808.126	-	416.193.796.308
Phải trả người bán	53.067.064.949	-	-	53.067.064.949
Chi phí phải trả	893.834.434	-	-	893.834.434
Các khoản phải trả khác	57.621.264.286	-	-	57.621.264.286
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	210.423.151.080	97.072.056.975	-	307.495.208.055
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

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	
	2022	2021	2022	2021
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.314.309.318	13.649.045.337	8.314.309.318	13.649.045.337
Phải thu khách hàng	279.719.740.889	352.804.163.412	279.719.740.889	352.804.163.412
Trả trước cho người bán	370.166.784.607	338.206.303.668	370.166.784.607	338.206.303.668
Các khoản phải thu khác	201.181.942.837	21.875.263.426	201.181.942.837	21.875.263.426



	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý	
	2022	2021	2022	2021
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	53.067.064.949	74.823.074.098	53.067.064.949	74.823.074.098
Người mua trả tiền trước	124.646.855.410	32.930.066.600	124.646.855.410	32.930.066.600
Vay và nợ	416.193.796.308	307.895.208.055	416.193.796.308	307.895.208.055
Phải trả người lao động	2.173.974.000	2.021.484.600	2.173.974.000	2.021.484.600
Chi phí phải trả	893.834.434	1.148.691.841	893.834.434	1.148.691.841
Các khoản phải trả khác	57.621.264.286	136.002.126.330	57.621.264.286	136.002.126.330

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 KỶ 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 hợp nhất kết thúc tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm 2022, kết thúc tại ngày 31/12/2022 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 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



DƯƠNG THẾ NGHIỆM

