



Số: A3/CBTT.PVCL.24

Sóc Trăng, ngày 03 tháng 4 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
  - Mã chứng khoán: CCL
  - Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, lô KTM 06, Đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường 4, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
  - Điện thoại: (0299) 3627 999 - Fax: (0299) 3627 888
  - Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thị Ngọc Huệ - Người được Ủy quyền CBTT.
- Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24 giờ  theo yêu cầu

### Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo thường niên 2024 (Năm báo cáo: 2023)

### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2024 (Năm báo cáo: 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

# 2024

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM BÁO CÁO 2023

### XÂY DỰNG GIÁ TRỊ KIẾN TẠO ƯỚC MƠ



**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) 3627 999 - (0299) 3627 996

FAX: (0299) 3627 888

Email: pvcl@dothi5a.com

Website: pvcl.com.vn - dothi5a.com



Tháng 04/2024



3F61AD

# MỤC LỤC

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	4
Tầm 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những con số nổi bật và sự kiện 2023	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 2024	44

## 03 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thông tin cổ phiếu	50
Báo cáo của Hội đồng quản trị	52
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	55
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	56
Quản trị rủi ro	58

## 04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	62
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	64
Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	66
Công tác chăm lo đời sống người lao động	68

## 05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 kinh doanh	80
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	81
- Thuyết minh Báo cáo tài chính	82

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
NĂM BÁO CÁO: 2023

# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Sau một thời gian chúng ta phải trải qua những thách thức và khó khăn do hậu ảnh hưởng của dịch bệnh và biến động của nền kinh tế chưa phục hồi khiến hàng loạt doanh nghiệp rơi vào khủng hoảng và phá sản. Năm 2023, thị trường bất động sản tại Sóc Trăng vẫn còn trầm lắng, tình hình hoạt động của PVCL gặp rất nhiều khó khăn.

Năm 2023, PVCL tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức như Thị trường tài chính và chứng khoán liên tục suy giảm đã gây khó khăn cho kênh huy động vốn công ty trong giai đoạn ngắn hạn; Bất động sản đang đóng băng, thanh khoản chậm... Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đã có chiến lược quản trị hết sức thận trọng nhằm duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, đạt được hiệu quả tốt nhất có thể. Chiến lược kinh doanh năm 2023 chủ yếu tập trung vào sản phẩm phân khúc tầm trung tại Dự án Mekong Centre để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản.

Bên cạnh đó, PVCL đã tăng cường tìm kiếm đối tác để triển khai các mảng khai thác bất động sản như đất giáo dục, đất thể thao giải trí, đất thương mại, cho thuê mặt bằng, tổ chức sự kiện ... để tạo ra các nguồn doanh thu đầu tư cho doanh nghiệp. Đặc biệt, tập trung công tác Marketing, bán hàng để bán ra các bất động sản đã triển khai xây dựng với thời gian nhanh chóng và mức giá hợp lý nhằm tối ưu hóa chi phí hoạt động để giúp công ty có lợi nhuận, có nguồn vốn tiếp tục đầu tư các hoạt động khác và vượt qua khó khăn chung của nền kinh tế. Ngoài ra, để hạn chế khó khăn cho doanh nghiệp, PVCL củng cố mạnh dạn thoái vốn tại Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân để tập trung vào mảng chính là kinh doanh bất động sản.

Với kinh nghiệm hơn 16 năm hoạt động trong lĩnh vực thương mại và bất động sản, tôi tin rằng PVCL sẽ vượt qua khó khăn và tiếp tục phát triển mạnh mẽ trong năm 2024. PVCL đang nắm bắt những cơ hội mới và đối mặt với những thách thức để tạo ra giá trị cho cổ đông.

Giai đoạn hiện tại với sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch và dịch vụ, chúng ta sẽ có cơ hội để phát triển mảng Bất động sản đầu tư, lưu trú, nghỉ dưỡng, khai thác dịch vụ bất động sản như khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí. Đồng thời, giá bất động sản đang ở mức thấp, đây là cơ hội đầu tư để tạo ra các nguồn thu đa dạng cho công ty.

Với sự đồng hành của Quý Cổ đông và nỗ lực hết mình của tập thể Ban lãnh đạo, CB.CNV công ty, PVCL đã vượt qua được những thử thách để duy trì được sự tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận trong một bối cảnh nền kinh tế khó khăn như hiện nay. Chúng tôi hiểu rằng niềm tin của Quý Cổ đông là rất quan trọng, chúng tôi cam kết sẽ luôn đáp ứng vượt qua sự mong đợi của Quý Cổ đông. PVCL luôn đặt lợi ích của Cổ đông lên hàng đầu và chúng tôi tin tưởng rằng, sự phát triển của công ty sẽ mang lại lợi ích lớn cho Quý Cổ đông.

Với kỳ vọng năm 2024 sẽ có nhiều đổi mới trong quản trị Công ty, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và thị trường bất động sản sẽ sôi động lại, PVCL sẽ tiếp tục củng cố những giá trị đã và đang tạo nên thương hiệu với dự án Mekong Centre, đồng thời tìm kiếm và phát triển thêm nhiều dự án, công trình xây dựng lớn hơn nhằm tìm kiếm những giá trị mới đưa PVCL phát triển bền vững. Một lần nữa, thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo và toàn thể CBCNV-PVCL, tôi chân thành cảm ơn Quý cổ đông, Quý đối tác, Khách hàng đã đồng hành ủng hộ Công ty trong suốt quá trình phát triển vừa qua và rất mong nhận được sự quan tâm ủng hộ của Quý vị trong tất cả các hoạt động của Công ty trong thời gian tới. Kính chúc Quý Cổ đông, đối tác, khách hàng cùng toàn thể CBCNV may mắn, hạnh phúc và thành công!

Sóc Trăng, tháng 04/2023



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



## TÂM NHÌN, SỨ MỆNH CÔNG TY



## TRIẾT LÝ KINH DOANH



## 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	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

## 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	595.814.180.000 đồng



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



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:

HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
Ông Nguyễn Triệu Dống	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Trương Trúc Linh	Thành viên độc lập 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 DỐNG**

- Năm sinh: 1960
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm trên 30 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 Ut 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**

- Năm 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 20 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 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.



Thành viên HĐQT  
**TRƯƠNG TRÚC LINH**

- Năm 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**

- Năm 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 Ut 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**

- Năm sinh: 1980
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính – Tín dụng
- Quá trình công tác: Ông đã từng là Kế toán tổng hợp của Công ty CP CBTS Ut 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 Xi 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 Tài chính CFO  
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 vai trò 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 - Tín dụng - Giám đốc tài chính CFO  
và Giám đốc điều hành CEO

Có kinh nghiệm trên 20 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 vai trò 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  
và 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.

## 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 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...

## XÂY DỰNG GIÁ TRỊ

## KIẾN TẠO ƯỚC MƠ

## 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 LO/NÉN	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>
1	Đất ở	3.947	464.786,64	41,90
1.1	Đất ở biệt thự đơn lập	147	62.683,32	
1.2	Đất ở biệt thự	234	45.003,32	
1.3	Đất ở kể phố	3.212	333.708,00	11,99
1.4	Đất nhà ở xã hội	354	23.392,00	
2	Đất thương mại - dịch vụ - công cộng	22	132.957,05	
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 kỹ thuật.
- 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, Bến bãi 1,2,3 và các Công viên cây xanh...



**DỰ ÁN  
TT THỂ THAO GIẢI TRÍ TỔNG HỢP**



**DỰ ÁN  
KHU SIÊU THỊ CTM-07**

**DỰ ÁN KÊU GỌI ĐẦU TƯ**



**DỰ ÁN  
TT THƯƠNG MẠI CAO CẤP**

**DỰ ÁN KÊU GỌI ĐẦU TƯ**



**DỰ ÁN  
BỆNH VIỆN ĐA KHOA**



**DỰ ÁN  
TRƯỜNG HỌC LIÊN CẤP**



# 02 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những con số nổi bật và sự kiện 2023	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 2024	44

# NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT 2023

## TỔNG DOANH THU

**327,04** tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

**57,69** tỷ đồng

Cổ tức

**12%**

Chi trả cổ tức của năm 2022

TỶ SUẤT LNST/ DOANH THU **17,64%**

Đã xây hơn

**117**

Sản phẩm tại dự án  
Mekong Centre trong năm 2023

Tổng giá trị tài sản

**1.139** tỷ đồng

## KẾT QUẢ KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT PVCL

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023	2023/2022(%)
Tổng doanh thu	255,57	462,92	518,80	338,79	327,04	96,53%
Lợi nhuận trước thuế	45,47	84,40	97,83	70,40	70,96	100,79%
Lợi nhuận sau thuế	36,34	64,45	77,77	56,04	57,69	102,94%
Tổng giá trị tài sản	832,92	960,87	1.011,92	1.176,91	1.139,07	96,78%
Vốn chủ sở hữu	532,97	566,69	578,17	628,61	685,86	109,11%

(Số liệu Báo cáo tài chính riêng của 5 năm gần nhất)

## BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG QUA 5 NĂM



Năm 2023 chịu ảnh hưởng nhiều của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản vẫn chịu ảnh hưởng nặng nề nhất, PVCL tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức như Thị trường tài chính và chứng khoán liên tục suy giảm đã gây khó khăn cho kênh huy động vốn công ty trong giai đoạn ngắn hạn; Bất động sản đang đóng băng, thanh khoản chậm... đó là một trong những lí do PVCL không thể đạt doanh thu mục tiêu như kế hoạch đã đề ra.

Công ty PVCL đặt kế hoạch doanh thu là 600 tỷ đồng, do ảnh hưởng khó khăn chung hoạt động kinh doanh nên từ tháng 06/2023 PVCL đã thay đổi mô hình hoạt động, hoàn tất việc thoái vốn tại công ty con Đại Phú Xuân, thay đổi doanh thu mục tiêu đề ra của 2023 chỉ là 400 tỷ đồng do trừ đi kế hoạch 200 tỷ đồng cho lĩnh vực thủy sản. Kết quả năm 2023 PVCL đã hoàn thành tổng doanh thu là 327,04 tỷ đồng so kế hoạch 400 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 81,76% so với kế hoạch đề ra.



# NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2023

THÁNG 1



Lễ khai mạc Chợ hoa xuân năm 2023

11/01/2023 - 21/01/2023

Chợ hoa xuân năm 2023, chợ hoa khai mạc vào ngày 11/01/2023- 21/01/23  
 "HỘI THI GÔI, NẤU BÁNH TẾT" Ngày 17/01/2023 phòng Kinh doanh phối hợp thành Đoàn tổ chức

THÁNG 2



Đại hội Công đoàn

22/02/2023

Tổ chức Đại hội Công đoàn

THÁNG 4



Đại hội Cổ đông thường niên năm 2023

18/04/2023

Tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023

THÁNG 4



Lễ bàn giao nhà

23/04/2023

Lễ bàn giao nhà Khu phố Chuyên gia Home Luxury và Khu thương mại De Maspero

# NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2023

THÁNG 9



Hội chợ Triển lãm Sản phẩm Công nghiệp Thương mại tỉnh Sóc Trăng

01/07/2023 - 02/09/2023

Diễn ra 3 sự kiện Hội chợ về xúc tiến Thương mại và Mua sắm Ẩm thực tỉnh Sóc Trăng

THÁNG 11



Hành trình Chinh tây

13/11/2023

Hành trình Chinh tây - Lễ ra quân Khu đô thị Mekong Centre

THÁNG 12



Lễ mở bán đợt 2 phân khu đẹp nhất - Dãy nhà Home Luxury (OLK-42, OLK-43, OLK-44)

02/12/2023

Lễ mở bán Phân khu đẹp nhất tại Khu đô thị Mekong Centre

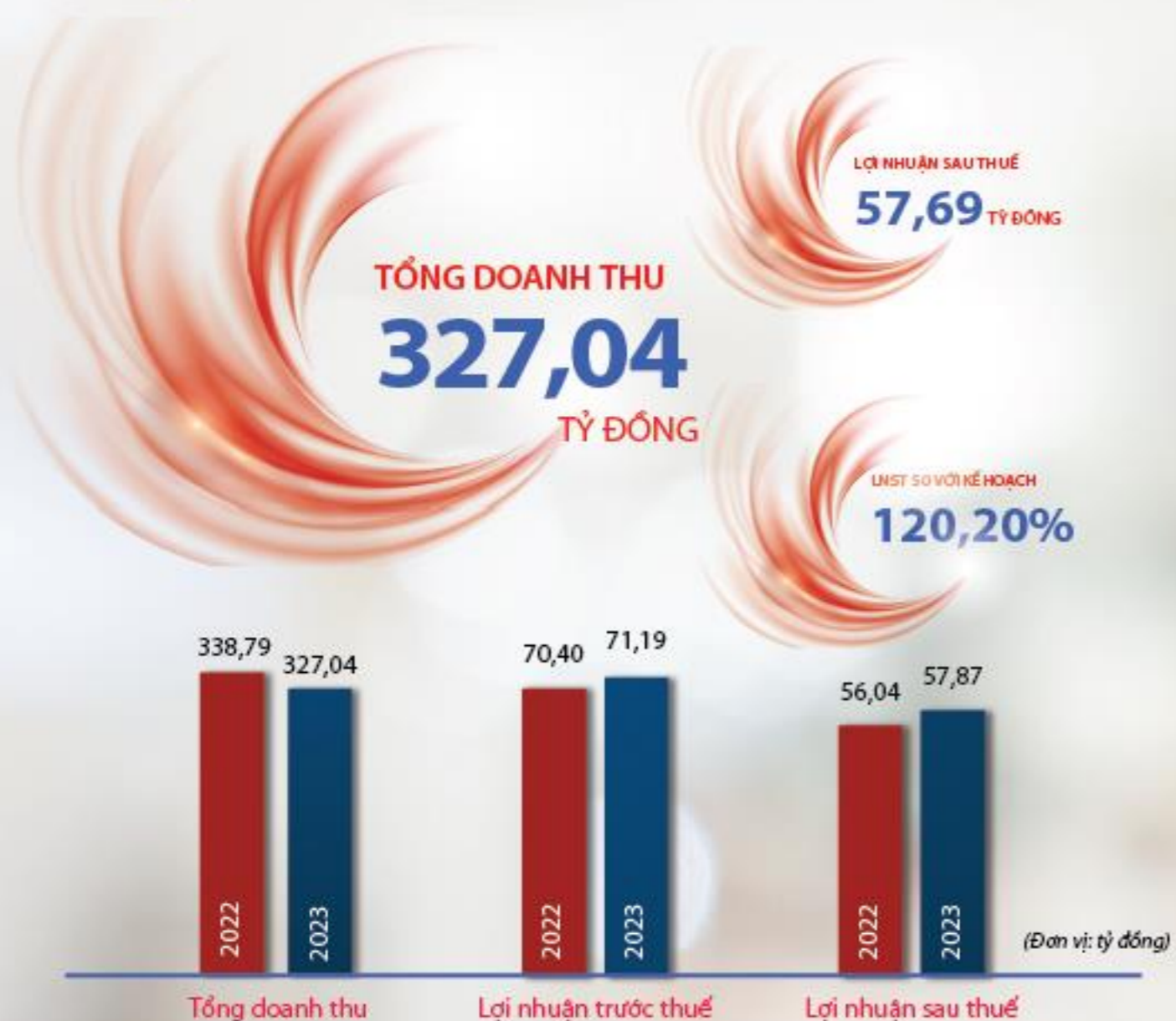
NĂM 2023



Các công trình đã hoàn thành trong năm 2023

Các công viên và các trạm phát sóng phục vụ cộng đồng dân cư đã hoàn thành trong năm 2023. Các dãy nhà phố Home Luxury (OLK-42, OLK-43, OLK-44) và De Maspero (OLK-78, OLK-79, OLK-80) đã bàn giao trong năm 2023.

# KẾT QUẢ KINH DOANH



## Nhận xét tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023

Kết quả kinh doanh riêng đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2023 là 253 tỷ đồng, đạt 80,83% so với kế hoạch năm 2023 dành cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản là 313 tỷ đồng; so với 03 năm liền kế trước đây:

- Đạt 84,28% so với kết quả thực hiện năm 2022 (300,2 tỷ đồng);
- Đạt 39,41% so với kết quả thực hiện năm 2021 (642 tỷ đồng);
- Đạt 43,62% so với kết quả thực hiện năm 2020 (580 tỷ đồng);

Trong năm 2023 có 01 đợt điều chỉnh giá bán đất nền, nhà ở:

- Trong năm vừa qua giá bán không biến động lớn do ảnh hưởng tình hình chung BĐS cả nước. Tuy nhiên chỉ có 01 đợt điều chỉnh tăng giá bán nhà ở vào tháng 11/2023, điều chỉnh tăng 120 triệu đồng/1 sản phẩm.

- Chính sách thanh toán có điều chỉnh nới lỏng hơn so với các chính sách trước đây nhằm kích cầu tiêu thụ sản phẩm trong giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản.

- Để kích cầu khách hàng trong thời điểm khó khăn, ban điều hành cũng ban hành nhiều chính sách khuyến mãi trong kinh doanh như tặng gói vật tư hoàn thiện nhà, chính sách hỗ trợ cho vay trả chậm không lãi suất...

## Kết quả kinh doanh so với kế hoạch

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu	400.000.000.000	327.040.438.502	81,76%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60.000.000.000	70.965.038.788	118,27%
Chi phí thuế TNDN	12.000.000.000	13.267.480.874	110,56%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	48.000.000.000	57.697.557.914	120,20%
Tỷ suất LNST/Doanh thu	12%	17,64%	

## Đánh giá chung

Năm 2023 chịu ảnh hưởng nhiều của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản vẫn chịu ảnh hưởng nặng nề nhất, PVCL tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức như Thị trường tài chính và chứng khoán liên tục suy giảm đã gây khó khăn cho kênh huy động vốn công ty trong giai đoạn ngắn hạn; Bất động sản đang đóng băng, thanh khoản chậm... đó là một trong những lí do PVCL không thể đạt doanh thu mục tiêu như kế hoạch đã đề ra.

Công ty PVCL đặt kế hoạch doanh thu là 600 tỷ đồng, do ảnh hưởng khó khăn chung hoạt động kinh doanh nên từ tháng 06/2023 PVCL đã thay đổi mô hình hoạt động, hoàn tất việc thoái vốn tại công ty con Đại Phú Xuân, thay đổi doanh thu mục tiêu đề ra của 2023 chỉ là 400 tỷ đồng do trừ đi kế hoạch 200 tỷ đồng cho lĩnh vực thủy sản. Kết quả năm 2023 PVCL đã hoàn thành tổng doanh thu là 327,04 tỷ đồng so kế hoạch 400 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 81,76% so với kế hoạch đề ra. Trong đó:

- + Lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đạt doanh thu 253 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2023 đề ra là 313 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 80,83%;
- + Doanh thu hoạt động về kinh doanh vật liệu xây dựng đạt 70 tỷ đồng so kế hoạch 2023 là 85 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 82,35%;
- + Doanh thu về hoạt động dịch vụ khác đạt 4 tỷ đồng so với kế hoạch đề ra là 2 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 200%.



## KẾT QUẢ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

### Kết quả kinh doanh sản phẩm

TT	Sản phẩm	Đã bán trước đây (căn/nền)	Đã bán năm 2023 (căn/nền)	Đã bán cộng dồn đến nay (căn/nền)
1	Nhà liên kế trệt	342	0	342
2	Nhà liên kế 1 trệt 1 lầu	477	23	500
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	209	9	218
4	Nhà biệt thự song lập	30	0	2
5	Nền biệt thự song lập	204	0	204
6	Nền biệt thự đơn lập	77	13	90
7	Nền tái định cư	315	0	315
8	Nền bán dân tự xây	768	0	768
9	Nền dự án đầu tư	1	0	1
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.423</b>	<b>45</b>	<b>2.468</b>

### Về hồ sơ cấp giấy chủ quyền

Kết quả lập hồ sơ cấp giấy chủ quyền nhà/đất trong năm 2023 được 161 hồ sơ. Tính đến 31/12/2023 đã thực hiện cấp giấy chủ quyền được 2.356 sản phẩm/2.468 sản phẩm đã bán, đạt tỷ lệ 95,5%, còn lại 112 sản phẩm tiếp tục thực hiện theo tiến độ thanh toán của khách hàng. Chi tiết như sau:

TT	Sản phẩm	Đã bán đến 31/12/23 (căn/nền)	Cấp giấy CNQSDĐ năm 2023	Đã cấp giấy CNQSDĐ đến 31/12/23	Tỷ lệ thực hiện	Còn lại
1	Nhà LK trệt	342	2	342	100,0%	0
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	500	23	419	83,8%	81
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	218	18	217	99,5%	1
4	Nhà biệt thự	30	0	30	100,0%	0
5	Nền biệt thự	204	2	203	99,5%	1
6	Nền biệt thự đơn lập	90	24	78	86,7%	12
7	Nền tái định cư	315	1	308	97,8%	7
8	Nền thương mại 1 trệt 1 lầu	768	91	758	98,7%	10
9	Nền dự án đầu tư	1	0	1	100,0%	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.468</b>	<b>161</b>	<b>2.356</b>	<b>95,5%</b>	<b>112</b>

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 2023

### Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2023	2022	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	962.193.787.062	929.594.343.011	3,51%
Tài sản dài hạn	176.874.495.500	247.313.275.215	(28,48%)
Tổng giá trị tài sản	1.139.068.282.562	1.176.907.618.226	(3,22%)
Tổng nợ phải trả	453.213.056.334	548.300.194.121	(17,34%)
Vốn chủ sở hữu	685.855.226.228	628.607.424.105	9,11%

Năm 2023, Tổng tài sản công ty giảm 37,84 tỷ đồng, tương đương 3,22% và Tổng số nợ phải trả giảm 17,34% do thoái vốn tại Công ty con - Công ty TNHH Bán Buôn thủy sản Đại Phú Xuân từ tháng 06/2023

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2023	2022	% tăng giảm
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,75	2,74	36,71%
Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn			
Hệ số thanh toán nhanh	3,51	3,27	7,31%
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho			
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	39,79%	46,59%	(14,60%)
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	66,08%	87,22%	(24,24%)
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán	0,72	0,64	11,34%
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	27,80%	25,55%	8,79%
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	22,41%	22,98%	(2,49%)
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	8,41%	8,91%	(5,63%)
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	5,07%	4,76%	6,38%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	22,41%	22,98%	(2,49%)

Dãy nhà phố 1 trệt 1 lầu Home Luxury (ƠLK-42, ƠLK-43, ƠLK-44)  
Sản phẩm đã mở bán và bàn giao năm 2023



**Dãy nhà phố 1 trệt 2 lầu De Maspero (ÔLK-78, ÔLK-79, ÔLK-80)  
Sản phẩm đã mở bán và bàn giao năm 2023**



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

Công tác đầu tư bên ngoài và khai thác tại dự án khu đô thị Mekong Centre:

Năm 2023 mặc dù hoạt động kinh doanh bất động sản gặp rất nhiều khó khăn do tình hình chung của thị trường nhưng PVCL vẫn thu hút được nhiều hoạt động khác trong tình tổ chức tại dự án như hoạt động sự kiện hội chợ, chợ hoa xuân, bắn pháo hoa của tỉnh...

Ban điều hành đã đăng ký đầu tư thêm các dự án kêu gọi đầu tư tại huyện Trần Đề và huyện Mỹ Xuyên nhưng do tỉnh Sóc Trăng chưa chính thức triển khai nên trong năm chủ yếu tập trung xây dựng, kinh doanh BĐS tại dự án Mekong Centre.

### Về mặt xây dựng:

- Đầu tư các công trình tiện ích nội khu: Tiếp tục xây dựng Bờ kè kênh Nhân Lực, San lấp mặt bằng, cống thoát nước mặt, nước bẩn, hẻm thoát hiểm, vỉa hè, các tuyến đường phía bờ Bắc...

- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật với kết quả như sau:

TT	Công trình	ĐVT	Thực hiện năm 2023	Cộng dồn lũy tiến	Ghi chú
1	Tăng bo đất	m <sup>3</sup>	1.690	24.523,6	
2	Bơm cát lấp	m <sup>3</sup>	9.202	95.885,8	
3	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	373,93	30.767,11	
4	Lắp đặt cống thoát nước bẩn	m	213,95	13.457,07	
5	Lót mới gạch vỉa hè	m <sup>2</sup>	6.291,80	72.373,99	
6	Lót lại gạch vỉa hè	m <sup>2</sup>	0	2.268,7	
7	Làm mới hẻm thoát hiểm	m <sup>2</sup>	1.044,46	1.949,44	
8	Làm lại hẻm thoát hiểm	m <sup>2</sup>	0	105	
9	Trồng cây xanh công viên	cây	3.387	4.583	
10	Trồng cây xanh vỉa hè	cây	851	1.173	
11	Thảm cỏ công viên	m <sup>2</sup>	7.950	16.752	
12	Thi công đường (đá 0x4)	m <sup>2</sup>	12.292	33.304,13	
13	Thi công thảm nhựa đường	m <sup>2</sup>	0	19.876,56	
14	Thi công bó vỉa ngoài	m	0	1.998,47	
15	Hố ga thoát nước mặt	cái	25	165	
16	Hố ga thoát nước bẩn	cái	11	83	
17	Thi công bờ kè kênh Nhân Lực	m	150	1.905	
18	Cửa xả	cái	17	17	

TT	Công trình	Đã xây trước đây	Đã xây trong năm 2023	Đã xây cộng dồn	Ghi chú
1	Nhà liên kế trệt	342	0	342	
2	Nhà liên kế 1 trệt 1 lầu	438	90	528	
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	232	25	257	
4	Nhà biệt thự song lập	50	0	50	
5	Nhà biệt thự đơn lập	14	0	14	
6	Nhà dân tự xây dựng	178	1	179	
7	Nhà tái định cư 1 trệt	175	0	175	
8	Nhà tái định cư 1 trệt 1 lầu	32	1	33	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.478</b>	<b>117</b>	<b>1.595</b>	

### Các công trình nhà ở:

Giám sát thi công xây dựng các công trình nhà ở: OLK-79, OLK-80, OLK-57, OLK-58, hoàn thiện và bàn giao nhà cho các dãy OLK-42, OLK-43, OLK-44.

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

Hạ tầng kỹ thuật: San lấp mặt bằng, cống thoát nước mặt, nước bẩn, hẻm thoát hiểm, vỉa hè, các tuyến đường phía bờ Bắc.

### Kế hoạch xây dựng năm 2024

Đầu năm 2024, tiến hành thi công hệ thống điện, nước, phân lô và chuẩn bị các công tác bàn giao lô cho Chợ Hoa Xuân 2024.

Giám sát các công trình xây dựng OLK-79, OLK-80, OLK-57, OLK-58 và các công trình nhà ở khác theo kế hoạch của Công ty,

Đẩy nhanh tiến độ thiết kế và lập hồ sơ thẩm tra công trình Dãy nhà liên kế OLK-72, OLK-73.

San lấp mặt bằng, xây dựng Ban Quản lý Dự án 5A tại OLK-54.

San lấp mặt bằng trạm xử lý nước thải.

Tiến hành tách thửa, gắn tài sản tại KTM-10 và CTM-02

Giám sát các công trình tự xây dựng của các hộ dân trong dự án Mekong Centre.

Giám sát thi công hệ thống cống thoát nước, hố ga, vỉa hè, đường, chiếu sáng TDA 2-3-4 và công trình bờ kè Kênh Nhân Lực.

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

Phân công nhân sự 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 2024

Với kỳ vọng năm 2024 sẽ có nhiều đổi mới trong quản trị Công ty, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và thị trường bất động sản sẽ sôi động trở lại, PVCL sẽ tiếp tục củng cố những giá trị đã và đang tạo nên thương hiệu với Khu đô thị 5A (Mekong Centre). Tìm kiếm và đầu tư thêm nhiều dự án mới, các công trình xây dựng lớn hơn để đưa PVCL ngày càng phát triển lớn mạnh và bền vững.

Hội đồng quản trị, Ban điều hành PVCL tiếp tục phát huy thế mạnh đã có, kiện toàn bộ máy quản lý, triển khai phát triển bền vững các mảng kinh doanh hiện nay, nắm bắt các cơ hội của thị trường để ngày càng khẳng định vị trí của PVCL.

Năm 2024, PVCL đặt mục tiêu đạt tổng doanh thu 360 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 60 tỷ đồng. Định hướng chiến lược phát triển cho từng lĩnh vực kinh doanh 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 nhà ở của dự án Mekong Centre sẽ gắn liền với định hướng kinh doanh cung ứng vật liệu xây dựng. Bên cạnh các sản phẩm nhà ở thương mại, kết hợp việc bán nền đất ở cho khách hàng tự xây dựng trong dự án.

Công ty tiếp tục đăng ký đầu tư, các dự án khu trung tâm thương mại có vị trí tốt trong tỉnh như Dự án nhà ở thương mại Trần Đề giai đoạn 2, Nhà ở thương mại thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên...

## MUA BÁN VẬT LIỆU XÂY DỰNG

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

## XÂY DỰNG

Công ty thực hiện vai trò tự chủ động tổ chức công tác xây dựng tất cả các hạng mục tại dự án Mekong Centre và mở rộng hoạt động xây dựng các công trình bên ngoài dự án đầu tư của Công ty.

Căn cứ vào kết quả thực hiện của năm 2023, tình hình khó khăn chung của nền kinh tế trong thời gian sắp tới, để tận dụng khai thác triệt để các cơ hội, nguồn lực, thế mạnh hiện có của PVCL, Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động trong năm 2024 với các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

TỔNG DOANH THU

360 TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

60 TỶ ĐỒNG

## Giải pháp thực hiện

Hoạt động kinh doanh bất động sản: Phấn đấu đạt doanh số 285 tỷ đồng, trong đó chủ yếu khai thác kinh doanh các sản phẩm nhà và đất trong Khu đô thị 5A.

Hoạt động kinh doanh vật liệu và thi công xây dựng: Phấn đấu đạt doanh thu 70 tỷ đồng.

Hoạt động cung cấp dịch vụ: Phấn đấu đạt doanh thu 5 tỷ đồng

### Các giải pháp cụ thể như sau:

#### a. Công tác tài chính:

Củng cố lại các chiến lược và phương án kinh doanh trong tình hình kinh tế khó khăn đối với thị trường bất động sản ban hành chính sách bán hàng, chiết khấu để thu hút khách hàng.

Xây dựng lại đội ngũ nhân viên sale để tìm nguồn khách hàng mới.

Đánh giá nhu cầu thị trường để thiết kế những sản phẩm mới theo xu thế hiện nay.

Xây dựng giá trị và thương hiệu của dự án thông qua việc thu hút các sự kiện hoạt động văn hóa của tỉnh, thành phố về tổ chức tại dự án để xây dựng hình ảnh khu đô thị Mekong Centre như Chợ hoa xuân hàng năm, Hoạt động lễ hội mừng xuân, Hội chợ thương mại hàng quý hoặc vào các dịp lễ hội

Đẩy mạnh khai thác dịch vụ cho thuê mặt bằng và tìm đối tác để thuê hoặc chuyển nhượng các khu thương mại dịch vụ KTM-02, CTM-07, các khu vực khác trong dự án để tạo điểm nhấn và thu hút khách hàng đến dự án. Cụ thể, đầu năm 2024 đã tìm đối tác muốn thuê đất khu thể dục thể thao để đầu tư các môn thể dục thể thao giải trí tổng hợp, nếu hợp tác thành công sẽ đưa vào hoạt động trong năm 2024.

Kết hợp với đối tác xúc tiến nhanh thủ tục chuyển nhượng khu đất giáo dục để đầu tư xây dựng trường học liên cấp tại dự án.

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.

Liên kết nhiều ngân hàng để tài trợ vốn vay cho khách hàng mua nhà với chính sách hỗ trợ thanh toán linh hoạt.

Triển khai, tìm mọi biện pháp tăng năng suất lao động để thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 trong cả các lĩnh vực kinh doanh BĐS, vật liệu xây dựng và dịch vụ.

#### b. Công tác đầu tư và xây dựng:

Tập trung xây dựng sản phẩm theo phân khúc khách hàng, dự kiến xây mới dãy nhà liên kế OLK-72, OLK-73, OLK-84, OLK-86. Đặc biệt là dãy nhà trệt OLK-46, sản phẩm được đánh giá sẽ thu hút khách hàng.

Xây dựng chỉnh trang các công viên dọc theo bờ kênh Nhân Lực để khai thác các dịch vụ cho thuê.

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.

Tiếp tục đầu tư các công trình tiện ích nội khu đô thị Mekong Centre để nâng giá trị của Dự án lên tầm cao hơn và thu hút các nhà đầu tư.

#### c. 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.

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 để gắn liền trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi của các phòng ban đối với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh

Đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn cho CB.CNV và 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.



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

Trải qua 16 năm xây dựng và phát triển, Khu đô thị 5A (tên thương mại Mekong Centre) được xây dựng bằng chính tâm huyết của tập thể PVCL. Khu đô thị Mekong Centre được xem là dự án nổi bật nhất so với các dự án khác tại thành phố Sóc Trăng với hạ tầng được đầu tư đồng bộ, các hạng mục nhà phố liền kề được xây dựng chất lượng, thiết kế kang trang, đô thị sầm uất, văn minh hiện đại gắn liền với không gian xanh thân thiện môi trường. Bên cạnh đó công ty cũng 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, do đó Khu đô thị 5A (Mekong Centre) được đánh giá là nơi đáng sống nhất tại thành phố Sóc Trăng hiện nay.

Với kỳ vọng năm 2024 sẽ có nhiều đổi mới, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và thị trường bất động sản sẽ sôi động lại, PVCL sẽ tiếp tục củng cố những giá trị đã và đang tạo nên thương hiệu với Khu đô thị 5A (Mekong Centre), đồng thời tìm kiếm và phát triển thêm nhiều dự án và công trình xây dựng lớn

## 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.

- 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

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

### 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 TRI DOANH NGHIỆP

Thông tin cổ phiếu	50
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	52
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	55
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	56
Quản trị rủi ro	58

# THÔNG TIN CỔ PHIẾU

## Tổng vốn điều lệ

Tổng vốn điều lệ

**595.814.180.000** đồng

Tổng số cổ phần 59.581.418

Loại cổ phần Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng 59.581.418

## Cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Nguyễn Triệu Đông	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	10.662.400	17,89%
2	Trịnh Sương	Thị trấn Lịch Hội Thượng, Trần Đề, Sóc Trăng	6.272.000	10,53%
3	Dương Thế Nghiêm	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	3.765.834	6,32%
Tổng cộng			20.700.234	34,75%

## 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		58.920.597	589.205.970.000	5.300	5.284	16
1	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	20.697.600	206.976.000.000	3	3	
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	11.353.347	113.533.470.000	11	11	
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	26.869.650	268.696.500.000	5.5286	5.270	16
Nước ngoài		660.821	6.608.210.000	43	32	11
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	660.821	6.608.210.000	43	32	11
Tổng cộng		59.581.418	595.814.180.000	5.343	5.316	27

## 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 2023

Trong năm 2023 tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn nhưng ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã cố gắng lập ra những phương hướng hoạt động để phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì sự phát triển ổn định của công ty, với các nội dung cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung
1	14/02/2023	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 tổ chức vào ngày 18/04/2023
2	17/04/2023	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 2023
3	18/04/2023	Hội đồng quản trị đã thống nhất ban hành Nghị quyết về việc sửa đổi Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
4	12/06/2023	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2023 và BCTC năm kết thúc tại ngày 31/12/2023
5	14/06/2023	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022
6	23/06/2023	Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại công ty con - Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân
7	23/06/2023	Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc thông qua báo cáo kết quả chuyển nhượng góp vốn của công ty tại Công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân
8	26/06/2023	Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc thông qua thay đổi mô hình quản lý công ty và loại hình Báo cáo tài chính
9	24/08/2023	Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022
10	29/08/2023	Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua việc sửa đổi Điều lệ, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký chứng khoán bổ sung với VSDC và niêm yết chứng khoán bổ sung với HOSE

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

- Ngày 14/02/2023: Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 tổ chức vào ngày 18/04/2023.
- Ngày 17/04/2023: 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 2023.
- Ngày 18/04/2023: Hội đồng quản trị đã thống nhất ban hành Nghị quyết về việc sửa đổi Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.
- Ngày 12/06/2023: Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2023 và BCTC năm kết thúc tại ngày 31/12/2023
- Ngày 14/06/2023: Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022.
- Ngày 23/06/2023: Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại công ty con - Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân.
- Ngày 23/06/2023: Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc thông qua báo cáo kết quả chuyển nhượng góp vốn của công ty tại Công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân.
- Ngày 26/06/2023: Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc thông qua thay đổi mô hình quản lý công ty và loại hình Báo cáo tài chính.
- Ngày 24/08/2023: Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022
- Ngày 29/09/2023: Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua việc sửa đổi Điều lệ, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký chứng khoán bổ sung với VSDC và niêm yết chứng khoán bổ sung với HOSE

### CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định/ Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01.NQ-HĐQT/PVCL/23	14/02/2023	Nghị quyết HĐQT về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
2	01.QĐ-HĐQT/PVCL/23	17/04/2023	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 2023
3	02.QĐ-HĐQT/PVCL/23	18/04/2023	Quyết định của HĐQT về việc sửa đổi, ban hành Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty CPĐT và PT đô thị Dầu khí Cửu Long
4	03.NQ-HĐQT/PVCL/23	12/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc Thống nhất chọn đơn vị kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2023 và BCTC năm kết thúc tại ngày 31/12/2023
5	04.NQ-HĐQT/PVCL/23	14/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022
6	05.NQ-HĐQT/PVCL/23	23/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của công ty PVCL tại công ty con Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân
7	06.NQ-HĐQT/PVCL/23	23/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất thông qua kết quả thực hiện chuyển nhượng góp vốn của công ty tại Công ty TNHH Bán buôn thủy sản Đại Phú Xuân
8	07.NQ-HĐQT/PVCL/23	26/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua thay đổi mô hình quản lý công ty và loại hình Báo cáo tài chính.
9	08.NQ-HĐQT/PVCL/23	24/08/2023	Nghị quyết HĐQT về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2022
10	09.NQ-HĐQT/PVCL/23	29/09/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc sửa đổi Điều lệ, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký chứng khoán bổ sung với VSDC và HOSE

## 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: Hội thảo phát động chương trình đánh giá công bố doanh nghiệp bền vững (CSI) năm 2023 do Liên đoàn thương mại và công nghiệp Việt Nam tổ chức trực tuyến. Hội thảo Chương trình đào tạo và tư vấn mở rộng thị trường do Dự án án USAID IPSC phối hợp với Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Sóc Trăng tổ chức.

Ban điều hành công ty cũng tham gia hội thảo các chuyên đề về "Tư vấn mở rộng thị trường", "Chiến lược mở rộng thị trường qua thương mại điện tử- Kỹ năng bán hàng hiệu quả khi tham gia các Hội chợ thương mại", Chuyên đề "Marketing 4.0 - Dịch chuyển từ Truyền thông sang công nghệ số", Tọa đàm "Hợp đồng trong đầu tư kinh doanh thương mại", "Quy chế pháp lý về vốn của doanh nghiệp, Góc nhìn thực tiễn một số tranh chấp",...

## 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	- Người 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 2024. Cụ thể

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	327.040.438.502	360.000.000.000	10,08%
2. Tổng lợi nhuận kết toán trước thuế	71.186.592.321	75.000.000.000	5,69%
3. Chi phí thuế TNDN	13.311.791.580	15.000.000.000	13,06%
4. Lợi nhuận sau thuế TNDN	57.874.800.741	60.000.000.000	3,99%
5. Tỷ suất LNST/ Doanh thu	17,64%	16,67%	

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: Phấn đấu đạt doanh số 285 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: Phấn đấu đạt doanh thu 70 tỷ đồng.

\* Hoạt động cung cấp dịch vụ: Phấn đấu đạt doanh thu 5 tỷ đồng

### b. Kế hoạch về đầu tư và xây dựng

Tập trung xây dựng sản phẩm theo phân khúc khách hàng, dự kiến xây mới dãy nhà liên kế OLK-72, OLK-73. Đặc biệt là dãy nhà trệt OLK-46, sản phẩm được đánh giá sẽ thu hút khách hàng.

Ban điều hành tích cực tìm các đối tác để đầu tư, khai thác các dịch vụ cho thuê mặt bằng, show-room. Đặc biệt là các dự án thành phần như: trường học liên cấp, khu trung tâm giải trí - thể thao, bệnh viện đa khoa, siêu thị và khu trung tâm thương mại,...

Đẩy mạnh công tác hoạch định chiến lược tích cực nghiên cứu, đánh giá, xây dựng các dự án bất động sản và kinh doanh có tiềm năng phát huy tối đa lợi thế so sánh của Công ty.

Tiếp tục đầu tư các công trình tiện ích nội khu đô thị Mekong Centre để nâng giá trị của Dự án lên tầm cao hơn và thu hút các nhà đầu tư.

### 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 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.

Thiết kế xây dựng thêm nhiều mẫu nhà Shophouse mới phù hợp với xu thế hiện nay, đầu tư xây dựng thêm nhiều tiện ích xã hội tại dự án để thu hút các sự kiện hoạt động văn hóa, hội chợ trong tỉnh tổ chức nơi đây để ngày càng khẳng định Khu đô thị Mekong Centre là một Khu đô thị kiểu mẫu đáng sống nhất tại Thành phố Sóc Trăng.

## BÁO CÁO CỦA 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

Ủy ban kiểm toán đã phát huy tốt vai trò và thực hiện chức năng nhiệm vụ theo Bản quy chế làm việc của Ủy ban kiểm toán và được tham gia, giám sát chặt chẽ tất cả các cuộc họp của 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 2023.

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

- Trong năm 2023, Ủy Ban kiểm toán nội bộ được tiếp cận đầy đủ thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị và được tham dự đầy đủ các cuộc họp quan trọng của Hội đồng quản trị nhằm nắm bắt thông tin kịp thời trong các phiên họp quan trọng liên quan đến triển khai đầu tư dự án và kiểm soát hệ thống hoạt động và phát triển Công ty theo tinh thần nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023.

- 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 2023.

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty.

- Căn cứ hoạt động trong năm 2023, 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 can có quyết định kiểm tra bất thường đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

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

- Về nhân sự hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 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 Nghiêm – TVHĐQT giữ chức vụ Tổng giám đốc công ty; Ông Lê Phước Sang - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán và ông Phạm Tân Khoa – TV độc lập HĐQT, Ủy viên 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:

Năm 2023, mặc dù tình hình kinh tế khó khăn nhưng Ủy ban kiểm toán nhận thấy Ban điều hành đã cố gắng sâu sát trong từng hoạt động. Trong tháng 6/2023, do tình hình đầu tư hoạt động tại Công ty con không hiệu quả nên Ban điều hành đã mạnh dạn thoái vốn và tập trung vào hoạt động chính tại dự án khu đô thị Mekong Centre. Trong năm 2023, đã triển khai xây dựng 117 sản phẩm mới. Bàn giao các dãy Shophouse OLK-42, OLK-43, OLK-44, OLK-78, OLK-79. Khai thác cho thuê mặt bằng showroom và các hoạt động tổ chức sự kiện.

Hoàn thiện thêm các hạng mục hạ tầng bờ kè kênh Nhân Lực, các hoa viên tại dự án...

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Thù lao đóng/ tháng	Tổng thù lao năm 2023
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị</b>					
1	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT	10.662.400	30.000.000	360.000.000
2	Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	3.765.834	15.000.000	180.000.000
3	Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	0	15.000.000	180.000.000
4	Lê Phước Sang	TV Độc lập HĐQT	0	15.000.000	180.000.000
5	Phạm Tân Khoa	TV Độc lập HĐQT	0	15.000.000	180.000.000
<b>Thù lao của Ủy ban kiểm toán</b>					
1.	Lê Phước Sang	Chủ tịch UBKT	0	12.000.000	144.000.000
2	Phạm Tân Khoa	Thành viên UBKT	0	10.000.000	120.000.000
<b>Tổng tiền lương HĐQT + UBKT</b>					<b>1.344.000.000</b>
Lương chức danh khác + tiền thưởng HĐQT + UBKT					339.200.000
<b>Tổng lương + thưởng</b>					<b>1.683.200.000</b>

### Tiền lương của Ban Tổng giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (đóng/ tháng) 2022	Thu nhập (đóng/ tháng) 2023
1	Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	317.188.001	293.392.700
2	Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	267.947.004	245.135.500
3	Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	267.345.442	245.704.400
<b>Tổng lương, thưởng năm của BTGD (đồng)</b>			<b>852.480.447</b>	<b>784.232.600</b>

## QUẢN TRỊ RỦI RO



### *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 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 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 tuân thủ*

Rủi ro có thể xảy ra 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, tính cam kết và tuân thủ để có nguy cơ bị vi phạm. Tình hình này có thể phát sinh thêm nhiều thách thức về tính 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...



# 04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	62
Báo cáo tác động liên quan đến Môi trường - Xã hội	64
Báo cáo liên quan trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	66
Công tác chăm lo đời sống người lao động	68



## 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.

### HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI



### HOẠT ĐỘNG BỀN VỮNG



### HOẠT ĐỘNG KINH TẾ



### HOẠT ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



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

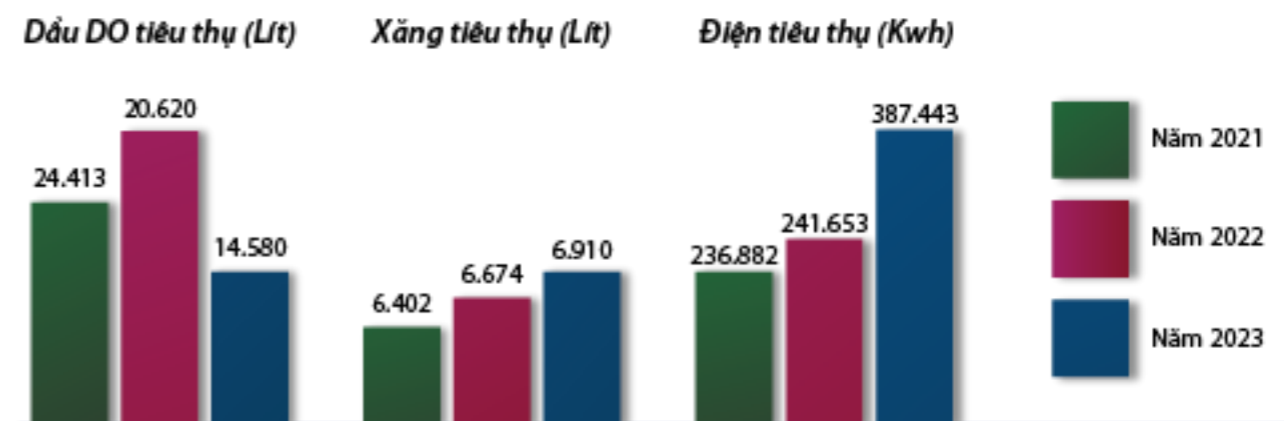
### Kiểm soát vật liệu công trình

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 2022	Năm 2023	Ghi chú
1	Cát lấp	m <sup>3</sup>	10.475	5.938	
2	Cát xây	m <sup>3</sup>	7.357	5.573	
3	Đá 0x4	m <sup>3</sup>	1.987	979	
4	Đá 1x2	m <sup>3</sup>	2.326	1.574	
5	Xi măng	bao	125.965	104.845	
6	Sắt	kg	878.789	598.511.5	
7	Gạch ống	viên	2.670.085	1.778.385	
8	Gạch thẻ	viên	689.479	441.165	
9	Bê tông tươi	m <sup>3</sup>	4.889	2.668	

### Thực hành tiết kiệm năng lượng

Bởi vì 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 2023. Chủ yếu sử dụng nước do nhà máy nước cung cấp để phục vụ cho xây dựng, sử dụng trong năm 2023 là 1.680 m<sup>3</sup> so với năm 2022 là 2.000 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

PVCL hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản nên các tiêu chí về môi trường xanh là một trong những yếu tố đánh giá quan trọng của công ty. Ngay từ khi khai thác dự án Mekong Centre, Hội đồng quản trị đã đặt mục tiêu xây dựng nên một khu đô thị hiện đại có không gian xanh và thân thiện với môi trường.

Đến nay, qua 16 năm đầu tư xây dựng, Dự án Mekong Centre được cộng đồng dân cư đánh giá là khu đô thị đẹp nhất tại Sóc Trăng với hệ thống cây xanh và môi trường trong lành tại đây. Trong quá trình hoạt động đầu tư xây dựng Ban lãnh đạo luôn hướng đến việc bảo vệ nguồn nguyên liệu thiên nhiên và tái chế các nguyên vật liệu thừa trong sản xuất.

Hàng năm, căn cứ kế hoạch hoạt động kinh doanh của Tổng Giám đốc Công ty, Ban Chấp hành Công đoàn phát động các phong trào thi đua như: Phong trào thi đua “Lao động Giỏi, Phát động phong trào thi đua “Giỏi việc nước, đảm việc nhà” trong nữ CNVC-NLĐ; phát động công ty thực hiện nếp sống văn minh, môi trường văn hóa doanh nghiệp với các phong trào “Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc”.

Phát động 100% CNVC-NLĐ và các đơn vị trực thuộc đăng ký hưởng ứng phong trào thi đua “Xanh – sạch – đẹp, bảo đảm an toàn vệ sinh lao động”. Ban điều hành Công ty và Công đoàn cơ sở công ty cũng đăng ký thi đua thực hiện phong trào với Liên đoàn lao động thành phố, thường xuyên xây dựng và triển khai kế hoạch an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ); triển khai thực hiện các tiêu chuẩn, quy trình, quy phạm, biện pháp làm việc an toàn; phối hợp với Giám đốc Ban quản lý dự án 5A và Giám đốc các đơn vị thi công xây dựng công trình tổ chức tốt các hoạt động điển hình như: “Tháng hành động về ATVSLĐ”; các hoạt động “Hưởng ứng Tháng hành động vì môi trường và Ngày Môi trường Thế giới”; phát động, tổ chức phong trào “Phát huy sáng kiến và công trình cải thiện điều kiện lao động”; xây dựng văn hoá an toàn tại nơi làm việc và phát động “Phong trào thi đua 5S (Sàng lọc, Sắp xếp, Sạch sẽ, Sẵn sàng, Sẵn sàng)” trong công tác ATVSLĐ”...

Đặc biệt tại dự án, PVCL quyết tâm đầu tư xây dựng và cải tạo môi trường nước dòng kênh Nhân Lực. Được xem là lá phổi xanh của dự án Mekong Centre. Đến nay, Công ty đã hoàn thiện đầu tư được gần 60% công trình kênh Nhân Lực.



Các công viên và trạm phát sóng phục vụ cộng đồng dân cư tại dự án



Hội nghị tuyên truyền, Đối thoại Chính sách về Bảo hiểm xã hội với Người lao động



### Về trách nhiệm đối với cộng đồng:

Để đảm bảo an ninh trật tự của khu dân cư, công ty mạnh dạn đầu tư thêm hệ thống camera an ninh giám sát 24/24 và được tích hợp vào cổng camera giám sát toàn thành phố. Bên cạnh đó, lực lượng bảo vệ thực hiện đảm bảo an ninh, tuần tra canh gác để giữ gìn an ninh cũng như bảo vệ tài sản của công ty, công trình xây dựng và của cộng đồng dân cư phát huy rất tốt đã hỗ trợ lực lượng an ninh địa phương rất nhiều. Công ty cũng trang bị thêm phương tiện phòng cháy chữa cháy trong dự án nhằm đảm bảo an toàn cho cộng đồng dân cư.

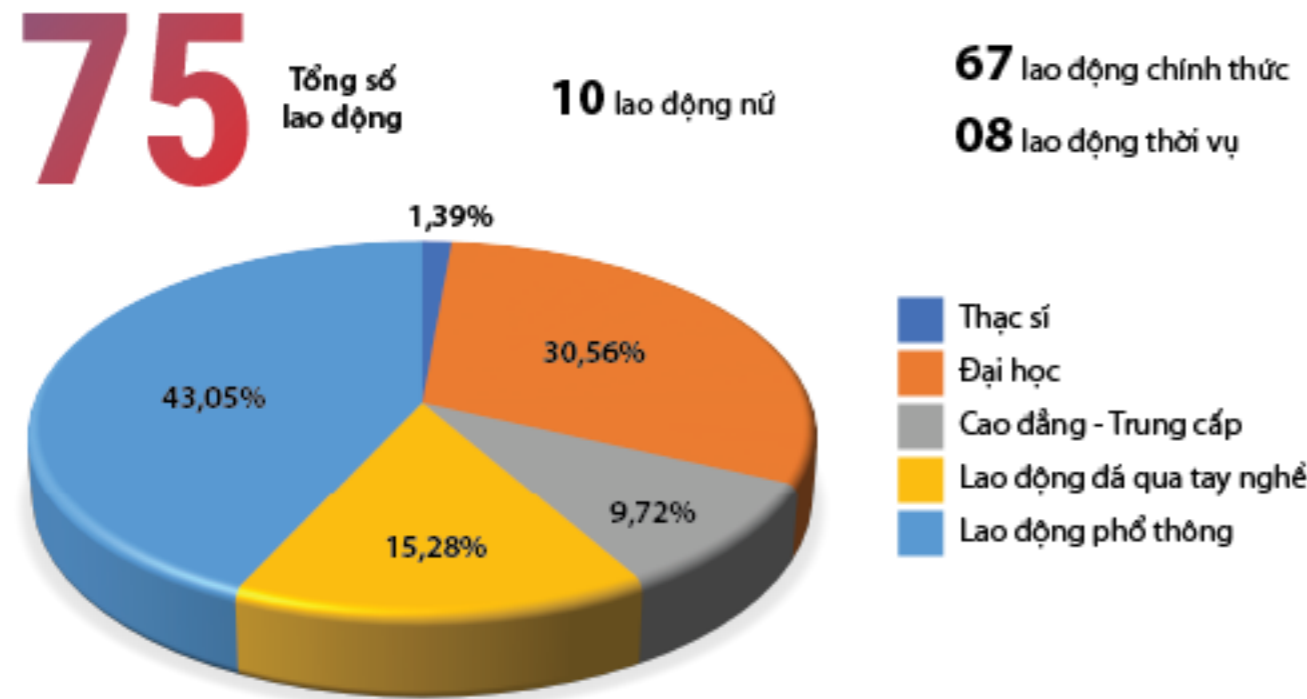
Năm 2023, PVCL cũng tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện như đóng góp “Quý Vn người nghèo” do Ủy ban nhân dân Phường 4 và Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng phát động; ủng hộ kinh phí trang trí và bắn pháo hoa của thành phố, tham gia hoạt động làm mứt tặng cho gia đình khó khăn dịp Tết nguyên đán trên địa bàn Thành phố Sóc Trăng.



Hoạt động làm mứt tặng cho gia đình khó khăn nhân dịp Tết Nguyên đán 2024

# CÔNG TÁC CHĂM LO ĐỜI SỐNG NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023



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

Năm 2023 mặc dù ngành Xây dựng phải đối mặt với nhiều khó khăn, tuy nhiên Công ty đã cố gắng duy trì việc làm ổn định cho người lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ chăm lo cho CB.CNV – NLĐ trong công ty, kịp thời giải quyết chế độ chính sách, động viên, thăm hỏi, trợ cấp cho đoàn viên, NLĐ khi có hữu sự.

+ Về chính sách tiền lương, thưởng: Công ty đảm bảo mức lương, phụ cấp 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. Cuối năm công ty đã thực hiện chi thưởng tiền lương tháng 13 bằng mức 02 tháng lương của người lao động.

+ Về chính sách trợ cấp: Trợ cấp khó khăn tùy theo mức độ; Trợ cấp thôi việc theo luật định.

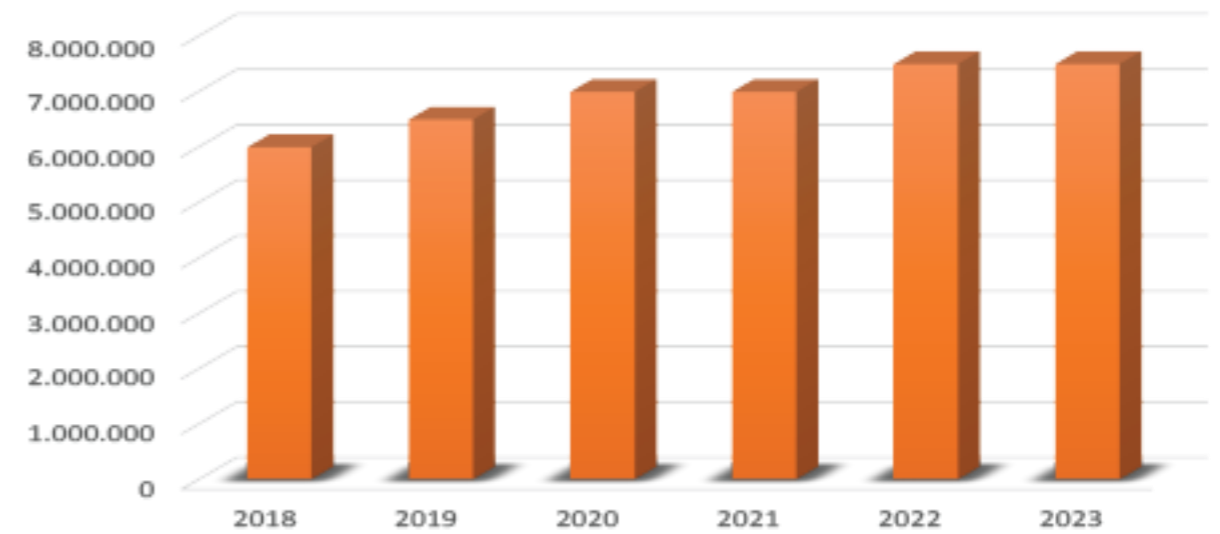
+ Các chính sách khác: Người lao động được thực hiện đầy đủ các chế độ quy định tại Bộ luật Lao động và Điều lệ Bảo hiểm xã hội hiện hành gồm trợ cấp ốm đau, thai sản, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, hưu trí, tử tuất. 100% số lao động sau khi được tuyển dụng, hoàn thành thời gian thử việc theo qui định của Công ty đều được ký kết Hợp đồng lao động và tham gia đầy đủ BHXH, BHYT.

Trong năm 2023, Ban chấp hành công đoàn cơ sở công ty cũng thường xuyên quan tâm đến đời sống công nhân có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, thăm hỏi khi ốm đau, hữu sự, công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động như tổ chức sinh nhật, tặng quà tết, tặng quà cho thiếu nhi 01/6 và quà trung thu cho đoàn viên công đoàn khó khăn, kỉ niệm ngày quốc tế phụ nữ 8/3,... với số tiền hơn 85 triệu đồng.

Riêng Tết Nguyên đán Giáp Thìn năm 2024, Ban chấp hành tổ chức tặng quà tết cho đoàn viên công đoàn và người lao động bằng những hiện vật là nhu yếu phẩm chuẩn bị cho ngày tết, đồng thời tham mưu Ban lãnh đạo công ty thực hiện chi trả tiền thưởng lương tháng 13 cho tất cả công nhân viên công ty.

Biểu đồ trung bình lương của nhân viên Công ty trong 5 năm

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.

## Chính sách du lịch thường niên

Chính sách du lịch thường niên, nhân viên được tạo điều kiện du lịch cùng người thân. Những năm qua Công ty đã tạo điều kiện cho CB.CNV có cơ hội được tham quan nghỉ dưỡng tại các thành phố phổ du lịch nổi tiếng như Nha Trang, Phan Thiết, Côn Đảo, Phú Quốc... Qua đó đã gắn kết mối quan hệ giữa Ban lãnh đạo và CB.CNV, sự đoàn kết giữa CB.CNV với nhau góp phần xây dựng văn hóa của doanh nghiệp.

## 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 2023, 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 CON CB-CNV

Hàng năm Công ty đều tổ chức các buổi họp mặt con em của CB.CNV vào các dịp Quốc tế thiếu nhi, Tết Trung thu nhằm tạo điều kiện cho các bé được giao lưu và thể hiện sự chăm lo gia đình của CB.CNV.



## 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"





## HAPPY BIRTHDAY

Hoạt động tổ chức sinh nhật chăm lo cho người lao động.



## TRAO QUÀ

Công tác chăm lo đời sống người lao động, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết cho CB.CNV





# 05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 kinh doanh	80
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	81
Thuyết minh báo cáo tài chính	82

## BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 01/03/2024, từ trang 08 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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.

### 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)  
Dương Nguyên Thúy Mai  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
Số: 0848-2023-142-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 19 tháng 3 năm 2024



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi số	Thuyết minh	2023	2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>962.193.787.062</b>	<b>929.594.343.011</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	2.174.441.951	4.844.546.945
111	Tiền	V.1	2.174.441.951	4.844.546.945
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>20.000.000</b>	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.4	20.000.000	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>685.783.823.337</b>	<b>640.455.712.905</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	130.752.288.891	123.892.413.561
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	369.402.169.144	346.035.134.607
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	42.986.800.000	42.986.800.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6	142.642.565.302	127.541.364.737
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>V.7</b>	<b>274.215.512.774</b>	<b>284.294.083.161</b>
141	Hàng tồn kho		274.215.512.774	284.294.083.161
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>176.874.495.500</b>	<b>247.313.275.215</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>62.750.531.709</b>	<b>62.151.160.209</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	V.2	85.790.209	93.660.209
216	Phải thu dài hạn khác	V.6	62.664.741.500	62.057.500.000
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>8.879.379.394</b>	<b>9.790.972.401</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.10	6.531.500.550	7.443.826.557
222	Nguyên giá		15.933.826.034	15.933.826.034
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.402.325.484)	(8.490.732.477)
227	Tài sản cố định hữu hình	V.11	2.347.878.844	2.347.878.844
228	Nguyên giá		2.403.925.844	2.403.925.844
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(56.047.000)	(56.047.000)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.12</b>	<b>30.610.637.115</b>	<b>30.004.242.371</b>
231	Nguyên giá		42.299.248.586	40.201.580.728
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.688.611.471)	(10.197.338.357)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>V.8</b>	<b>73.764.116.797</b>	<b>101.555.084.112</b>
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn		73.764.116.797	101.555.084.112
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>V.4</b>	<b>610.000.000</b>	<b>38.610.000.000</b>

251	Đầu tư vào công ty con		-	38.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		610.000.000	610.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>259.830.485</b>	<b>5.201.816.122</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.9	259.830.485	5.201.816.122
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.139.068.282.562</b>	<b>1.176.907.618.226</b>
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>453.213.056.334</b>	<b>548.300.194.121</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>256.612.543.477</b>	<b>338.931.482.712</b>
311	Nợ trả người bán ngắn hạn	V.14	1.740.096.363	4.055.266.093
313	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	59.778.700.090	124.646.855.410
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	18.505.870.793	31.339.037.317
314	Phải trả người lao động		1.760.037.800	2.152.444.000
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	521.617.133	494.228.954
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		66.000.000	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.18	28.523.653.093	56.879.150.328
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.13	112.661.299.986	92.028.988.182
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		33.055.268.219	27.335.512.428
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>196.600.512.857</b>	<b>209.368.711.409</b>
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.13	191.550.802.000	202.264.808.126
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.19	5.049.710.857	7.103.903.283
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>685.855.226.228</b>	<b>628.607.424.105</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>V.20</b>	<b>685.855.226.228</b>	<b>628.607.424.105</b>
411	CP phổ thông có quyền biểu quyết	V.20	595.814.180.000	531.995.790.000
411a	Cổ phiếu ưu đãi	V.20	595.814.180.000	531.995.790.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	43.818.162.124	38.048.406.333
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.20	46.222.884.104	58.563.227.772
421a	LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước		64.837.772	13.733.266.873
421b	LNST chưa phân phối năm nay		46.158.046.332	44.829.960.899
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.139.068.282.562</b>	<b>1.176.907.618.226</b>

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Ngày 01 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ số	Thuyết minh	2023	2022
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	327.040.438.502	338.778.587.296
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	10.419.336.557	38.080.955.078
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		316.612.101.945	300.697.632.218
11	Giá vốn hàng bán	VI.3	196.408.505.503	182.880.401.470
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		120.212.596.442	117.817.230.748
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	6.024.479.597	6.001.787.118
22	Chi phí tài chính	VI.5	33.728.479.597	20.285.733.252
23	Trong đó: chi phí lãi vay		32.260.171.106	18.756.554.512
25	Chi phí bán hàng	VI.8	13.203.849.919	21.492.467.294
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	8.362.440.284	12.946.386.822
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		70.942.058.788	69.094.430.498
31	Thu nhập khác	VI.6	72.980.000	2.398.929.083
32	Chi phí khác	VI.7	50.000.000	1.088.754.896
40	Lợi nhuận khác		22.980.000	1.310.174.187
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		70.965.038.788	70.404.604.685
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.10	13.267.480.874	12.779.438.054
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.11	-	1.587.714.254
60	Lợi nhuận kế toán sau thuế		57.697.557.914	56.037.452.377

Ngày 01 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Dương Thế Nghiêm

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ số	2023	2022
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	268.795.596.724	402.692.093.161
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(326.473.433.862)	(555.581.792.125)
03	Tiền chi trả cho người lao động	(10.504.774.100)	(11.247.279.425)
04	Tiền lãi vay đã trả	(33.701.338.869)	(20.585.144.083)
05	Thuế TNDN đã nộp	(21.151.533.250)	(12.616.136.950)
06	Tiền thu từ hoạt động kinh doanh	399.835.621.146	481.437.182.967
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(330.915.360.200)	(395.140.717.607)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(54.115.222.411)	(111.041.794.062)
<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	(2.097.667.858)	(8.729.959.188)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(20.000.000)	
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.460.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	38.000.000.000	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.644.479.597	1.923.499.163
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	41.526.811.739	(1.346.460.025)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	219.060.820.073	301.859.735.290
34	Tiền trả nợ gốc vay	(209.142.514.395)	(193.461.147.036)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	9.918.305.678	108.398.588.254
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(2.670.104.994)	(3.989.665.833)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4.844.546.945	8.834.212.778
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	2.174.441.951	4.844.546.945

Ngày 01 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Dương Thế Nghiêm

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

## 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 19 ngày 04/10/2023

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy CNDN: 595.814.180.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023: 595.814.180.000 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;
- 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;
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng, mua bán hoa, cây cảnh.

### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

- Công ty được UBND tỉnh Sóc Trăng cho phép bán nền theo Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Sóc Trăng về việc Quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

## 6. Mô hình hoạt động

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		2023	2022	2023	2022
<b>Công ty con</b> Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Số 56 đường 934, ấp Hà Bò, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng	0,00%	95,00%	0,00%	95,00%

Trong năm 2023, Công ty đã thoái vốn toàn bộ phần vốn góp tại Công ty con- Công ty TNHH Bán Buôn Thủy Sản Đại Phú Xuân.

## KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

### 3. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

### 4. 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.

## CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

#### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

#### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Công ty không phát sinh ngoại tệ trong năm tài chính 2023.

## 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 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. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. 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 tài chính trong năm.

### b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

## c. 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 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 tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

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

### d. 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 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 pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các 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

Cuối niên độ kế toán, 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. 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	05 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 – 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 08 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 – 08 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 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 tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập báo cáo tài chính 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. 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 năm tài chính nếu không có bằng chứng chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

#### **14. Nguyên tắc ghi nhận 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:

- 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 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. 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 hối tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hối 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 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, 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.

### **15. 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 ...

#### **16. 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.

#### **17. 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.

#### **18. 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...

#### **19. 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...

#### **20. 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.

#### **21. 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.

#### **22. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định 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 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.

#### **23. Công cụ tài chính**

##### **a. Tài sản tài chính**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	2023	2022
- Tiền mặt	1.706.159.193	3.497.802.306
- Tiền gửi ngân hàng	468.282.758	1.346.744.639
<b>Cộng</b>	<b>2.174.441.951</b>	<b>4.844.546.945</b>

### 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

#### 2.1. Ngắn hạn

	2023	2022
<b>- Công ty mẹ:</b>	<b>127.957.768.891</b>	<b>123.892.413.561</b>
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	9.294.141.784	13.874.138.146
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	6.673.325.836	2.804.519.544
+ Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	-	38.791.648.309
+ Lý Bích Quyên	14.355.000.000	13.650.000.000
+ Nguyễn Đình Thái	673.105.000	673.105.000
+ Nguyễn Thị Thùy Trang	-	1.192.000.000
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	2.160.000.000	3.000.000.000
+ Trương Nguyễn Phương Vy	20.521.029.400	13.183.909.400
+ Nguyễn Văn Trung	420.859.000	420.859.000
+ Nguyễn Thái Nguyên	15.373.960.000	-
+ Lê Văn Phước	21.901.280.000	1.252.660.000
+ Các đối tượng khác	36.585.067.871	32.547.854.162
<b>- Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>2.794.520.000</b>	<b>2.501.720.000</b>
+ Nguyễn Triệu Đồng	2.794.520.000	2.501.720.000

#### 2.2 Dài hạn

<b>Phải thu từ các bên khác</b>	<b>85.790.209</b>	<b>93.660.209</b>
+ Các đối tượng khác	85.790.209	93.660.209
<b>Cộng</b>	<b>85.790.209</b>	<b>93.660.209</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

3.1 Ngắn hạn	2023	2022
<b>Trả trước người bán từ các bên khác</b>	<b>369.402.169.144</b>	<b>346.035.134.607</b>
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	153.841.853.415	126.113.030.006
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	46.504.917.297	70.528.617.597
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	160.004.508.066	116.509.412.460
+ Trương Minh Trí	-	24.544.400.000
+ Các đối tượng khác	9.050.890.366	8.339.674.544
<b>Cộng</b>	<b>369.402.169.144</b>	<b>346.035.134.607</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 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### 4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

a. Ngắn hạn	2023	2022
- Tiền gửi có kỳ hạn		
+ Ngân hàng TMCP CT VN - CN Sa Đéc	20.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-</b>

**Ghi chú:** Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 724/2023/29002 ngày 21/08/2023 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5.2%/năm, lãi nhập vốn.

b. Dài hạn	2023	2022
- Trái phiếu	610.000.000	610.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Sóc Trăng	500.000.000	500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Sóc Trăng	110.000.000	110.000.000
<b>Cộng</b>	<b>610.000.000</b>	<b>610.000.000</b>

##### 4.2. Đầu tư góp vốn vào Công ty con

	2023	2022
- Đầu tư vào Công ty con	38.000.000.000	38.000.000.000
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	38.000.000.000	38.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>38.000.000.000</b>	<b>38.000.000.000</b>

##### Ghi chú:

Đầu năm Công ty TNHH Bán buôn Đại Phú Xuân (sau đây gọi là "Công ty Đại Phú Xuân") là Công ty con với tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty mẹ - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là 95%. Tại ngày 23/06/2023, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho các cá nhân sau (Theo Nghị Quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ.HĐQT.PVCL.23 ngày 23/06/2023):

- Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thái Nguyên 50% vốn điều lệ Công ty Đại Phú Xuân tương đương 20.000.000.000 đồng;
- Chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Tiến 25% vốn điều lệ Công ty Đại Phú Xuân tương đương 10.000.000.000 đồng;
- Chuyển nhượng cho Ông Lê Văn Phước 20% vốn điều lệ Công ty Đại Phú Xuân tương đương 8.000.000.000 đồng.

#### 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

5.1 Ngắn hạn	2023	2022
<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
<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>Cộng</b>	<b>42.986.800.000</b>	<b>42.986.800.000</b>

##### Ghi chú:

(1) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 27/7/2018, được gia hạn tiếp theo trong năm 2023, 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.

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

#### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	2023		2022	
	Giá trị	DP	Giá trị	DP
<b>6.1 Ngắn hạn</b>		-	-	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>984.223.000</b>	-	<b>1.268.538.000</b>	-
<b>Tạm ứng từ các bên khác</b>	<b>984.223.000</b>	-	<b>1.268.538.000</b>	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	38.000.000	-	206.500.000	-
+ Lê Văn Phước	200.000.000	-	200.000.000	-
+ Trần Thanh Cường	-	-	65.000.000	-
+ Trần Thị Ngọc Huệ	574.000.000	-	574.000.000	-
+ Nguyễn Thanh Hùng	150.000.000	-	150.000.000	-
+ Đối tượng khác	22.223.000	-	73.038.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>141.658.342.302</b>	-	<b>126.272.826.737</b>	-
<b>Phải thu khác từ các bên khác</b>	<b>103.038.918.948</b>	-	<b>92.408.393.383</b>	-
+ Cty TNHH XD&TM Nhân Lực	-	-	57.970.360.000	-
+ Võ Lê Bảo Yến	1.534.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Nguyễn Minh Đức	3.690.000.000	-	3.690.000.000	-
+ Nguyễn Thị Yến Nhung	7.790.000.000	-	7.790.000.000	-
+ Trần Nghĩa	25.063.000.000	-	-	-
+ Đối tượng khác	64.961.918.948	-	12.958.033.383	-
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>38.619.423.354</b>	-	<b>33.864.433.354</b>	-
+ CT Cổ phần CBTS Út Xi	11.138.713.354	-	11.138.713.354	-
+ Lê Văn Phước	13.695.780.000	-	4.905.000.000	-
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	13.784.930.000	-	17.820.720.000	-
<b>Cộng</b>	<b>142.642.565.302</b>	-	<b>127.541.364.737</b>	-
<b>6.2 Dài hạn</b>				
<b>Phải thu khác</b>	<b>62.057.500.000</b>	-	<b>62.057.500.000</b>	-
<b>Phải thu từ các bên khác</b>	<b>31.042.000.000</b>	-	<b>31.042.000.000</b>	-
+ Nguyễn Văn Cường(*)	31.042.000.000	-	31.042.000.000	-
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>31.015.500.000</b>	-	<b>31.015.500.000</b>	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào(**)	31.015.500.000	-	31.015.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>62.057.500.000</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 m2, 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 m2, địa chỉ ở khóm 3. Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm. Phụ lục 01 ngày 04/01/2023 tăng giá trị ủy thác đầu tư lên thành 31.622.741.500 đồng.

**6.3. Thuyết minh về giao dịch với các bên có liên quan - Xem phần mục VIII- Những thông tin khác**

## 7. HÀNG TỐN KHO

	2023		2022	
	Giá gốc	DP	Giá gốc	DP
<b>Công ty mẹ</b>				
+ Thành phẩm	77.512.756.067	-	84.411.577.045	-
+ Hàng hóa	196.702.765.707	-	199.882.506.116	-
<b>Cộng</b>	<b>274.215.721.774</b>	<b>-</b>	<b>284.294.083.161</b>	<b>-</b>

## 8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	2023		2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A (*)	43.764.116.797	43.764.116.797	71.555.084.112	71.555.084.112
+ DA khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>73.764.116.797</b>	<b>73.764.116.797</b>	<b>101.555.084.112</b>	<b>101.555.084.112</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.

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	2023	2022
- Công cụ, dụng cụ	259.830.485	58.615.155
- Chi phí hoa hồng, môi giới	-	5.143.200.967
<b>Cộng</b>	<b>259.830.485</b>	<b>5.201.816.122</b>

## 10. 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	12.668.377.460	232.693.603	2.908.010.383	124.744.588	-	15.933.826.034
<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-

<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.668.377.460</b>	<b>232.693.603</b>	<b>2.908.010.383</b>	<b>124.744.588</b>	<b>-</b>	<b>15.933.826.034</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	6.796.785.837	42.983.729	1.544.018.321	106.944.590	-	8.490.732.477
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>490.102.808</b>	<b>46.538.724</b>	<b>368.478.747</b>	<b>6.472.728</b>	<b>-</b>	<b>911.593.007</b>
- Khấu hao trong kỳ	490.102.808	46.538.724	368.478.747	6.472.728	-	911.593.007
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>7.286.888.645</b>	<b>89.522.453</b>	<b>1.912.497.068</b>	<b>113.417.318</b>	<b>-</b>	<b>9.402.325.484</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	5.871.591.623	189.709.874	1.363.992.062	17.799.998	-	7.443.093.557
Tại ngày cuối kỳ	5.381.488.815	143.171.150	995.513.315	11.327.270	-	6.531.500.550

### 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: 1.922.211.387VND.

## 11. 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	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.347.878.844</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56.047.000</b>	<b>-</b>	<b>2.403.925.844</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000

<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	-	-	<b>56.047.000</b>	-	<b>56.047.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>	<b>2.347.878.844</b>	-	-	-	-	<b>2.347.878.844</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.347.878.844</b>	-	-	-	-	<b>2.347.878.844</b>

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.047.000 VND

**12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Chỉ tiêu	2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	2022
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>40.201.580.728</b>	<b>2.097.667.858</b>	-	<b>42.299.248.584</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	40.201.580.728	2.097.667.858	-	42.299.248.584
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>10.197.338.357</b>	<b>1.491.273.114</b>	-	<b>11.688.611.471</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.197.338.357	1.491.273.114	-	11.688.611.471
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>30.004.242.371</b>	<b>606.394.744</b>	-	<b>30.610.637.115</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.004.242.371	606.394.744	-	30.610.637.115
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

**13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

**13.1. Ngắn hạn**

Vay và nợ thuê tài chính

	2023		Phát sinh		2022	
	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	75.000.000.000	75.000.000.000	95.708.414.070	95.702.044.998	74.993.630.928	74.993.630.928
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	6.346.491.860	6.346.491.860	22.657.406.003	32.626.271.397	16.315.357.254	16.315.357.254
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	720.000.000	720.000.000	720.000.000
- Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Sóc Trăng	31.314.808.126	31.314.808.126	31.314.808.126	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>112.661.299.986</b>	<b>112.661.299.986</b>	<b>149.680.628.199</b>	<b>129.048.316.395</b>	<b>92.028.988.182</b>	<b>92.028.988.182</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 7600-LAV-202200287 ngày 29/05/2023	Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - CN ST	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	75.000.000.000	Thế chấp QSD đất KĐT 5A
HĐTD số 048/23/HĐTD/ST/CRC1 ngày 20/10/2023	Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	6.346.491.860	Thế chấp QSD đất KĐT 5A
HĐTD số 009/2021/2532093/HĐTD ngày 20/01/2021	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN ST	36 tháng	Lãi suất thị trường thời điểm vay	31.314.808.126	Thế chấp QSD đất KĐT 5A
<b>Cộng</b>				<b>112.661.299.986</b>	

### 13.2. Dài hạn

#### Vay và nợ thuê tài chính

	2023		Phát sinh		2022	
	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 Đầu tư và Phát triển VN - CN ST	-	-	-	49.314.808.126	49.314.808.126	49.314.808.126
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa Đéc	115.188.917.000	115.188.917.000	26.300.000.000	61.111.083.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	49.795.000.000	49.795.000.000	49.795.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	26.566.885.000	26.566.885.000	24.600.000.000	983.115.000	2.950.000.000	2.950.000.000
<b>Cộng</b>	<b>191.550.802.000</b>	<b>191.550.802.000</b>	<b>100.695.000.000</b>	<b>111.409.006.126</b>	<b>202.264.808.126</b>	<b>202.264.808.126</b>

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 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 DN.21.0141/2022-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 18/05/2022	Ngân hàng TMCP CTVN - CN Sa Đéc	36 tháng	Theo lãi suất tt thời điểm vay	88.888.917.000	Thế chấp QSD đất KĐT 5A
HĐTD số DN.23.0245/2023-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 28/8/2023	Ngân hàng TMCP CTVN - CN Sa Đéc	60 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	26.300.000.000	Thế chấp QSD đất KĐT 5A
HĐTD số 009/2021/2532093/HĐTD ngày 20/01/2021	Ngân hàng TMCP CTVN - CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường thời điểm vay	49.795.000.000	Thế chấp QSD đất KĐT 5A
HĐTD số 77132/2023-HĐCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/23	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN ST	36 tháng	Lãi suất thị trường thời điểm vay	31.314.808.126	Thế chấp QSD đất KĐT 5A
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	24 tháng	Theo thời điểm vay	26.566.885.000	Tin chấp
<b>Cộng</b>				<b>191.550.802.000</b>	

### 13.3. Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan – Xem phần mục VIII – Những thông tin khác

#### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn	2023		2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả từ các bên khác	<b>1.740.096.363</b>	<b>1.740.096.363</b>	<b>4.055.266.093</b>	<b>4.055.266.093</b>
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	343.032.063	343.032.063	437.369.174	437.369.174
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	131.947.800	131.947.800	1.292.202.400	1.292.202.400
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	275.930.900	275.930.900	566.080.000	566.080.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	149.625.000	149.625.000	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Đối tượng khác	276.200.600	276.200.600	759.614.519	759.614.519
<b>Cộng</b>	<b>1.740.096.363</b>	<b>1.740.096.363</b>	<b>4.055.266.093</b>	<b>4.055.266.093</b>

#### 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Ngắn hạn	2023	2022
- Người mua trả trước từ các bên khác	<b>56.728.700.090</b>	<b>121.596.855.410</b>
+ Lý Bích Quyên	4.600.000.000	4.600.000.000
+ Trịnh Thị Mai Anh	-	3.669.494.400
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	2.032.330.000	1.204.720.000
+ Bùi Thị Tuyết Mai	-	4.671.145.600
+ Lâm Hải Yến	-	7.659.451.600
- Người mua trả trước từ các bên liên quan	<b>3.050.000.000</b>	<b>3.050.000.000</b>
+ Nguyễn Kim Hồng Đào	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Dương Thế Nghiêm	50.000.000	50.000.000
<b>CỘNG</b>	<b>59.778.700.090</b>	<b>124.646.855.410</b>

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

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

	2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	2023
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	10.063.891.238	20.508.789.070	27.596.295.644	2.976.384.664
+ Phải nộp	10.063.891.238	5.565.641.633	12.653.148.207	2.976.384.664
+ Được khấu trừ	-	14.943.147.437	14.943.147.437	-
Thuế thu nhập DN	21.151.533.250	15.321.673.300	21.151.533.250	15.321.673.300
Thuế thu nhập CN	123.612.829	84.200.000	-	207.812.829
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>31.339.037.317</b>	<b>35.917.662.370</b>	<b>48.750.808.894</b>	<b>18.505.793</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.

## 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	2023	2022
<b>Ngắn hạn</b>		
- Lãi vay	521.617.133	494.228.954
<b>Cộng</b>	<b>521.617.133</b>	<b>494.228.954</b>

## 18. PHẢI TRẢ KHÁC

### 18.1. Ngắn hạn

	2023	2022
<b>- BHXH</b>	<b>5.690.000</b>	<b>6.236.000</b>
<b>- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn</b>	<b>12.227.900.000</b>	<b>12.244.600.000</b>
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	10.150.000.000	10.600.000.000
+ Công ty CP Major Education	1.200.000.000	1.200.000.000
+ Các đối tượng khác	877.900.000	444.600.000
<b>- Phải trả, phải nộp khác</b>	<b>16.290.063.000</b>	<b>44.628.314.328</b>
<b>Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác</b>	<b>15.833.579.639</b>	<b>44.628.314.328</b>
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	-	11.000.000
+ Trang Thành Sự	-	9.949.950.000
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	159.550.818	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
+ Phạm Tiến Dũng	2.100.000.000	2.100.000.000
+ Công ty Cổ phần chứng khoán SME	2.793.000.000	2.793.000.000
+ Các đối tượng khác	10.781.028.821	12.203.124.328
<b>Phải trả, phải nộp khác từ các bên liên quan</b>	<b>456.483.454</b>	-
+ Nguyễn Triệu Đông	456.483.454	-
<b>Cộng</b>	<b>28.523.653.093</b>	<b>56.879.150.328</b>

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

## 19. THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	2023	2022
- 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	5.049.710.857	7.103.903.283
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>5.049.710.857</b>	<b>7.103.903.283</b>

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1. 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 nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>474.998.850.000</b>	-	-	<b>32.444.660.094</b>	<b>70.730.206.873</b>	<b>578.173.716.967</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	56.037.452.377	56.037.452.377
- Tăng vốn trong năm trước	56.996.940.000	-	-	-	-	56.996.940.000
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(5.603.745.239)	(5.603.745.239)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.603.745.239)	-
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.603.746.239	(5.603.746.239)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(56.996.940.000)	(56.996.940.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)</b>	<b>531.995.790.000</b>	-	-	<b>38.048.406.333</b>	<b>58.563.227.772</b>	<b>628.607.424.105</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	57.697.557.914	57.697.557.914
- Tăng vốn trong năm nay	63.818.390.000	-	-	-	-	63.818.390.000
- Tăng khác	-	-	-	-	5.320.000.000	5.320.000.000
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(5.769.755.791)	(5.769.755.791)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.769.755.791)	-
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.769.755.791	(5.769.755.791)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(63.818.390.000)	(63.818.390.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>595.814.180.000</b>	-	-	<b>43.818.162.124</b>	<b>46.222.884.104</b>	<b>685.855.226.228</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.2023 ngày 18/04/2023 và Công văn chấp thuận số 5523/UBCK-QLCB ngày 16 tháng 08 năm 2023 của UBCK Nhà nước và Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 123/CBTT.PVCL.23 ngày 21 tháng 09 năm 2023.

(\*\*) : Lợi nhuận được chia từ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân theo Biên bản họp HĐQT ngày 22/05/2023

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

	2023	2022
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Đông	106.624.000.000	95.200.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sướng	62.720.000.000	56.000.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	37.658.340.000	33.623.520.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	388.881.840.000	347.172.270.000
<b>Cộng</b>	<b>595.814.180.000</b>	<b>531.995.790.000</b>

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

	2023	2022
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	531.995.790.000	474.998.850.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	63.818.390.000	56.996.940.000

+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	595.814.180.000	531.995.790.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(63.818.390.000)	(56.996.940.000)

#### 20.4. Cổ phiếu

	2023	2022
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	59.581.418	53.199.579
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	59.581.418	53.199.579
+ Cổ phiếu phổ thông	59.581.418	53.199.579
+ 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	59.581.418	53.199.579
+ Cổ phiếu phổ thông	59.581.418	53.199.579
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

#### 20.5 Các quỹ của doanh nghiệp

	2023	2022
- Quỹ đầu tư phát triển	43.818.162.124	38.048.406.333

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

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

	2023	2022
<b>1.1. Doanh thu</b>		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	314.829.732.282	336.840.775.762
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.210.706.220	1.937.811.534
<b>Cộng</b>	<b>327.040.438.502</b>	<b>338.778.587.269</b>

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	2023	2022
- Hàng bán bị trả lại	10.419.336.557	38.080.955.078
<b>Cộng</b>	<b>10.419.336.557</b>	<b>38.080.955.078</b>

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2023	2022
- Giá vốn hàng hóa, sản phẩm đã bán	187.045.649.922	181.212.407.263
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.362.855.581	1.667.994.207
<b>Cộng</b>	<b>196.408.505.503</b>	<b>182.880.401.470</b>

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023	2022
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.822.723.097	5.281.767.888
- Lãi bán hàng trả chậm	201.756.500	720.019.230
<b>Cộng</b>	<b>6.024.479.597</b>	<b>6.001.787.118</b>

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023	2022
- Lãi tiền vay	32.260.171.106	18.756.554.512
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	1.468.555.942	1.529.178.740
<b>Cộng</b>	<b>33.728.727.048</b>	<b>20.285.733.252</b>

#### 6. THU NHẬP KHÁC

	2023	2022
- Các khoản khác	72.980.000	2.398.929.083
<b>Cộng</b>	<b>72.980.000</b>	<b>2.398.929.083</b>

#### 7. CHI PHÍ KHÁC

	2023	2022
- Các khoản bị phạt	50.000.000	1.088.754.896
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000</b>	<b>1.088.754.896</b>

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

	2023	2022
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.090.771.766	21.206.691.525
- Thuế, phí, lệ phí	-	37.359.135
- Các khoản chi phí bán hàng khác	113.078.153	248.416.634
<b>Cộng</b>	<b>13.203.849.919</b>	<b>21.492.467.294</b>
<b>8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	259.664.977	240.297.470
- Chi phí nhân công	5.253.518.000	7.186.605.647
- Chi phí khấu hao	810.626.496	781.787.328
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.097.932.440	1.020.087.187
- Thuế, phí, lệ phí	3.548.000	81.175.020
- Các khoản chi phí QLDN khác	937.150.371	3.636.434.170
<b>Cộng</b>	<b>8.362.440.284</b>	<b>12.946.386.822</b>

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

	2023	2022
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.053.542.019	9.423.488.418
- Chi phí nhân công	11.454.552.900	12.994.654.452
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.402.866.121	2.184.129.071
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.194.540.135	137.668.894.113
- Chi phí bằng tiền khác	2.256.938.670	12.275.581.819
<b>Cộng</b>	<b>122.362.439.845</b>	<b>174.546.747.873</b>

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

	2023	2022
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	14.203.007.758	12.710.957.662
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(1.142.741.702)	(1.074.261.310)
- Thuế TNDN tạm tính 1% trên doanh thu ứng tiền trước	207.214.818	1.142.741.702
<b>Cộng</b>	<b>13.267.480.874</b>	<b>12.779.438.054</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	2023	2022
<b>- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>70.965.038.788</b>	<b>70.509.955.804</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	50.000.000	18.535.910.731
<i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>	-	17.432.962.888
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	50.000.000	1.088.754.896
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	25.371.534.159
<i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu</i>	-	25.371.534.159
<b>- Chuyển lỗ các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>- Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>71.015.038.788</b>	<b>63.674.332.376</b>
<b>- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này</b>	<b>14.203.007.758</b>	<b>12.719.063.807</b>
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	14.203.007.758	12.710.957.662
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-

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

	2023	2022
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	1.587.714.254
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.587.714.254</b>

## 12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2023	2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CPPT	27.697.557.914	56.134.697.351
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ LNST	5.769.755.791	5.603.745.239
Số lượng CPPT đang lưu hành BQ kỳ này(*)	54.777.311	49.811.428
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>948</b>	<b>1.012</b>

## 13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	2023	2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CPPT	57.697.557.914	56.134.697.351
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ LNST	5.769.755.791	5.603.745.239
Số lượng CPPT đang lưu hành BQ kỳ này (*)	54.777.311	49.811.428
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>948</b>	<b>1.014</b>

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

	2023	2022
Số lượng CPPT đang lưu hành bình quân đầu năm	53.199.579	47.499.885
<i>Số lượng CP phát hành (tăng thêm trong năm)</i>	6.381.839	5.699.694
<i>Ngày phát hành</i>	04-10-23	08/08/2022
<i>Số ngày lưu hành</i>	89	146
Số lượng CP BQ phát hành thêm trong năm = (Số lượng CP phát hành * Số ngày lưu hành / 360 ngày)	1.577.732	2.311.543
Số lượng CPPT bình quân mua lại trong năm	-	-
Số lượng CPPT bình quân lưu hành trong năm	54.777.311	49.811.428

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

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

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

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

	2023
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	219.060.820.073

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

	2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	209.142.514.395



## 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 THÚC KỲ KẾ TOÁN: không có

### 3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### 3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông 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
- 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:

	2023	2022	
<b>+ Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</b>			
Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT	432.000.000	414.500.000
Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	204.000.000	193.500.000
Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	204.000.000	193.500.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên Độc lập HĐQT	204.000.000	193.500.000
Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên Độc lập HĐQT	-	42.000.000
Lê Phước Sang	Thành viên Độc lập HĐQT	204.000.000	151.500.000
Trần Thị Ngọc Huệ	Thư ký, Phụ trách Công bố thông tin	136.000.000	233.000.000
<b>+ Thù lao các thành viên Ủy ban kiểm toán</b>			
Lê Phước Sang	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	163.200.000	121.000.000
Phạm Tân Khoa	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	136.000.000	129.000.000
Nguyễn Thái Nguyên	Thành viên Ủy ban kiểm toán	-	28.000.000
<b>+ Thu nhập của Ban điều hành công ty</b>			
Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	293.392.700	317.188.001
Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	245.135.500	267.947.004
Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	245.704.400	267.345.442
Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	232.134.700	356.790.388

## 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	314.829.732.282	12.210.706.220	327.040.438.502
Các khoản giảm trừ doanh thu	10.419.336.557	-	10.419.336.557
Giá vốn hàng bán	187.045.649.922	9.362.855.581	196.408.505.503
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>117.364.745.803</b>	<b>2.847.850.639</b>	<b>117.817.230.748</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

Trong năm, công ty không phát sinh các 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

như cấu 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	112.661.299.986	191.550.802.000	-	304.212.101.986
Phải trả người bán	1.740.096.363	-	-	1.740.096.363
Chi phí phải trả	521.617.133	-	-	521.617.133
Các khoản phải trả khác	28.523.653.093	-	-	28.523.653.093
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	92.028.988.182	202.264.808.126	-	294.293.796.308
Phải trả người bán	4.055.266.093	-	-	4.055.266.093
Chi phí phải trả	494.228.954	-	-	494.228.954
Các khoản phải trả khác	56.879.150.328	-	-	56.879.150.328

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	
	2023	2022	2023	2022
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.174.441.951	4.844.546.945	2.174.441.951	4.844.546.945
Phải thu khách hàng	130.838.079.100	123.986.073.770	130.838.079.100	123.986.073.770
Trả trước cho người bán	369.402.169.144	346.035.134.607	369.402.169.144	346.035.134.607
Các khoản phải thu khác	205.307.306.802	189.598.864.737	205.307.306.802	189.598.864.737
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	1.740.096.363	4.055.266.093	1.740.069.363	4.055.266.093

Người mua trả tiền trước	59.778.700.090	124.646.855.410	59.778.700.090	124.646.855.410
Vay và nợ	304.212.101.986	294.293.796.308	304.212.101.986	294.293.796.308
Phải trả người lao động	1.760.037.800	2.152.444.000	1.760.037.800	2.152.444.000
Chi phí phải trả	521.617.133	494.228.954	521.617.133	494.228.954
Các khoản phải trả khác	28.523.653.093	56.879.150.328	28.523.653.093	56.879.150.328

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày cuối niên độ kế toán (hiện tại Công ty lấy giá trị hợp lý là giá trị ghi sổ) do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và ghi nhận công cụ tài chính, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**7. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA KỲ NÀY:** không có

**8. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2022, kết thúc tại ngày 31/12/2022, đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Sóc Trăng, ngày 01 tháng 03 năm 2024  
TỔNG GIÁM ĐỐC



*[Handwritten signature]*

DƯƠNG THẾ NGHIỆM