

Số: 59./CBTT.PVCL.26

Cần Thơ, ngày 01 tháng 4 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước Việt Nam;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

- 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 Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ.
 - 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 Báo cáo thường niên năm 2026 (năm báo cáo 2025).

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên 2026 (năm báo cáo 2025) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

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;
- HDQT, UBKT, Ban TGD;
- Lưu: thư ký HDQT.

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



Trần Thị Ngọc Huệ



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



**MEKONG
CENTRE
KHU ĐÔ THỊ 5A**

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 Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ

Điện thoại: (0299) 3627 999 - (0299) 3627 996

FAX: (0299) 3627 888

Email: pvcl@dothi5a.com

Website: pvcl.com.vn / dothi5a.com



2026
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM BÁO CÁO 2025

Tháng 04/2026

MỤC LỤC

NĂM BÁO CÁO: 2025

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

01 TỔNG QUAN CÔNG TY VÀ DỰ ÁN

Thông tin công ty	10
Quá trình hình thành và phát triển	12
Sơ đồ tổ chức	14
Hội đồng Quản trị	16
Ban Tổng Giám đốc	18
Thông tin Dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre)	20

04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	58
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	60
Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	62
Công tác chăm lo đời sống người lao động	64

02 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những con số nổi bật	26
Tình hình kinh doanh	30
Tình hình tài chính	31
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	38
Kế hoạch hoạt động năm 2026	40

05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Báo cáo kiểm toán độc lập	71
Báo cáo tài chính đã kiểm toán	73
- Bảng cân đối kế toán	73
- Báo cáo kết quả hoạt động KD	77
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	78
- Thuyết minh Báo cáo tài chính	80

03 BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thông tin cổ phiếu	46
Báo cáo Hội đồng quản trị	48
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	51
Báo cáo Thành viên độc lập HĐQT, UBKT	52
Quản trị rủi ro	54





Ông Nguyễn Triệu Dũng

“PVCL

*Đồng hành kiến tạo
Giá trị bền vững”*

Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư và Quý đối tác!

“PVCL – Đồng hành kiến tạo giá trị bền vững.”

Năm 2025 là một năm nhiều thách thức đối với thị trường bất động sản khi nền kinh tế vẫn trong giai đoạn điều chỉnh và môi trường pháp lý của ngành đang từng bước hoàn thiện theo các quy định mới. Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (PVCL) đã chủ động thích ứng, tập trung củng cố nền tảng quản trị, duy trì hoạt động đầu tư và tiếp tục triển khai Dự án Khu đô thị 5A – dự án trọng điểm của Công ty.

Trong năm qua, Công ty tiếp tục tập trung hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, từng bước đầu tư các hạng mục hạ tầng xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt, đồng thời tích cực phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước nhằm tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến giải phóng mặt bằng, thủ tục pháp lý và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các sản phẩm đã hoàn thành.

Tuy nhiên, năm 2025 cũng ghi nhận một số khó khăn khách quan từ thị trường. Việc điều chỉnh địa giới hành chính, trong đó khu vực dự án trước đây thuộc Phường 4, thành phố Sóc Trăng nay thuộc Phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ, đã tạo ra sự dịch chuyển nhất định trong tâm lý và nhu cầu của thị trường bất động sản. Nhiều nhà đầu tư và khách hàng có xu hướng thận trọng hơn trong quyết định giao dịch, chờ đợi sự ổn định của bộ máy quản lý và các định hướng phát triển đô thị trong giai đoạn mới. Điều này đã ảnh hưởng đến thanh khoản của thị trường và tiến độ tiêu thụ sản phẩm tại dự án, dẫn đến việc kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty chưa đạt được như kỳ vọng.

Bước sang năm 2026, khi bộ máy chính quyền địa phương dần được kiện toàn, môi trường pháp lý ngày càng rõ ràng và tình hình kinh tế vĩ mô có dấu hiệu cải thiện, chúng tôi tin tưởng thị trường bất động sản sẽ từng bước phục hồi. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ tiếp tục tập trung hoàn thiện hạ tầng, tháo gỡ các thủ tục pháp lý còn lại và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, hướng tới mục tiêu từng bước hoàn thành kế hoạch phát triển dự án, gia tăng giá trị cho cổ đông và đóng góp tích cực vào sự phát triển đô thị của địa phương.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư, Quý đối tác cùng toàn thể cán bộ nhân viên trong suốt thời gian qua. Với tinh thần “Đồng hành kiến tạo – Giá trị bền vững”, chúng tôi tin tưởng Công ty sẽ tiếp tục củng cố nền tảng phát triển và gia tăng giá trị của Dự án Khu đô thị 5A trong thời gian tới.

Trân trọng!

Cần Thơ, tháng 04/2026
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
NGUYỄN TRIỆU DŨNG

TẦM NHÌN

Trở thành doanh nghiệp phát triển đô thị và bất động sản uy tín tại thành phố Cần Thơ và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, tiên phong kiến tạo các khu đô thị hiện đại, đồng bộ hạ tầng, góp phần nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy sự phát triển bền vững của địa phương.

SỨ MỆNH LỊCH SỬ



GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TRIẾT LÝ KINH DOANH

"Đồng hành kiến tạo – Giá trị bền vững"

PVCL hướng đến việc đồng hành cùng khách hàng, cổ đông và cộng đồng trong quá trình phát triển đô thị, kiến tạo những công trình có giá trị lâu dài, góp phần xây dựng môi trường sống hiện đại và phát triển bền vững.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH





01

**TỔNG QUAN
CÔNG TY VÀ DỰ ÁN**



THÔNG TIN CÔNG TY

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

CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu	CCL
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

2007
2008

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

Vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 250.000.000.000 đồng

Ngày 31/12/2007, các cổ đông lớn tham gia góp vốn như Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty cổ phần Bia Sài Gòn - Miền Tây, Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh (REE) và một số cổ đông lớn khác.



2021

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



2011

Ngày 21/01/2011, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã ký quyết định số 09/2011/QĐ-SGDHCM chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Đến ngày 03/03/2011, Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu lên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Mã cổ phiếu: CCL.



2022

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

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

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

Nâng vốn điều lệ lên 531.995.790.000 đồng



2023

- Tháng 06/2023: Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp tại công ty con - Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân.

- Tháng 10/2023: Nâng vốn điều lệ tăng lên 595.418.180.000 đồng sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022



2016

Ngày 18/01/2016 UBND tỉnh Sóc Trăng đã ký Quyết định số 145/QĐ-UBND và ngày 02/4/2018 UBND tỉnh Sóc Trăng đã ký Quyết định số 770/QĐ-UBND đợt 2 về việc Quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

Vốn điều lệ: 354.998.850.000 đồng.



2024

Năm 2024, Hội đồng quản trị đã thống nhất chủ trương tập trung xây dựng hạ tầng và kêu gọi đầu tư hạ tầng xã hội, cụ thể:

- Thống nhất chuyển nhượng khu đất GD-02 cho Công ty TNHH Giáo dục FPT đầu tư trường học liên cấp;

- Thống nhất chủ trương đầu tư khu thể dục thể thao với mô hình môn thể thao mới là đánh Golf dưới nước.



2019

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

Vốn điều lệ: 474.998.850.000 đồng



2020

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



2025

Thay đổi địa giới hành chính của Công ty từ ngày 01/7/2025 do Sóc Trăng chính thức sáp nhập 03 tỉnh: Cần Thơ, Sóc Trăng và Hậu Giang trở thành Thành phố Cần Thơ mới.

- Trường FPT chính thức đi vào hoạt động niên khóa đầu tiên

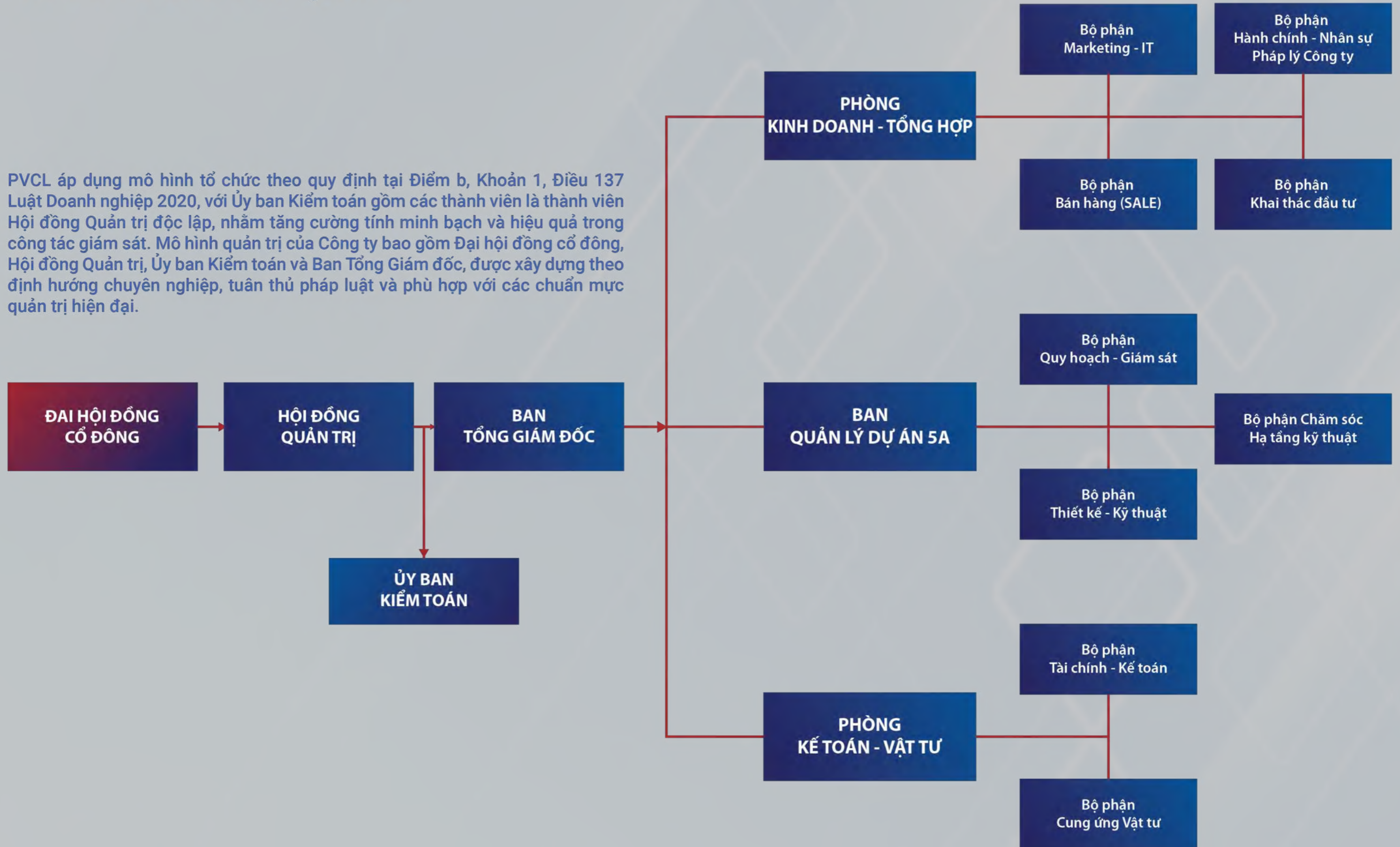
- Khởi công Khu thể dục thể thao TDTT - 01 vào ngày 17 tháng 8 năm 2025

- Tổ chức thành công Lễ mở bán và ra mắt sản phẩm mới vào ngày 05 tháng 12 năm 2025 nhân dịp sinh nhật 18 năm thành lập Công ty



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ

PVCL áp dụng mô hình tổ chức theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, với Ủy ban Kiểm toán gồm các thành viên là thành viên Hội đồng Quản trị độc lập, nhằm tăng cường tính minh bạch và hiệu quả trong công tác giám sát. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc, được xây dựng theo định hướng chuyên nghiệp, tuân thủ pháp luật và phù hợp với các chuẩn mực quản trị hiện đại.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Nguyễn Triệu Dũng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1960
Nơi sinh: Sóc Trăng
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh

Quá trình công tác:

Ông là một doanh nhân dày dặn kinh nghiệm với nền tảng chuyên môn vững chắc về Quản trị Kinh doanh. Khởi đầu sự nghiệp tại Công ty Nông sản Thực phẩm tỉnh Hậu Giang, ông đã từng bước khẳng định năng lực quản lý qua nhiều vị trí then chốt như Chủ tịch HĐQT sáng lập Công ty cổ phần chế biến Thủy sản Út Xi và Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Minh Châu – đơn vị gắn liền với dự án Khu dân cư Minh Châu tại Sóc Trăng. Với tầm nhìn chiến lược của một người sáng lập, hiện nay ông đang đảm nhiệm vai trò Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, dẫn dắt doanh nghiệp khẳng định vị thế trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và đô thị, tiêu biểu là sự phát triển thành công của Dự án Khu đô thị 5A.



Ông Dương Thế Nghiê
Thành viên Hội đồng Quản trị
Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1959
Nơi sinh: Sóc Trăng
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh

Quá trình công tác:

Là một nhà quản lý dày dặn kinh nghiệm với trình độ Cử nhân Kinh tế. Ông đã kinh qua nhiều vị trí quan trọng tại các đơn vị xuất nhập khẩu và lâm sản lớn tại TP.HCM trước khi chuyển sang lĩnh vực bất động sản với vai trò Trưởng phòng Kinh doanh tại Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu. Từ năm 2004 đến nay, ông trực tiếp điều hành các hoạt động quản lý dự án khu đô thị và kinh doanh bất động sản tại địa phương. Hiện nay, với cương vị Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (PVCL), ông đóng vai trò then chốt trong việc định hướng chiến lược và phát triển các dự án trọng điểm, khẳng định uy tín của doanh nghiệp trên thị trường.



Ông Trương Trúc Linh
Thành viên Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1971
Nơi sinh: Sóc Trăng
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh

Quá trình công tác:

Có trình độ chuyên môn về Quản lý Ngành Điều vận. Trong quá trình công tác, ông từng đảm nhiệm chức vụ Trưởng phòng Điều vận và Phó Giám đốc Xí nghiệp kho vận Hoàng Nhã. Sau đó, ông giữ vai trò Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân. Hiện nay, ông đang đảm nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



Ông Lê Phước Sang
Thành viên Hội đồng Quản trị
Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Năm sinh: 1980
Nơi sinh: Đồng Tháp
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh

Quá trình công tác:

Có trình độ Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh và Cử nhân Kế toán Tổng hợp cùng với nền tảng chuyên môn vững chắc, ông từng giữ chức vụ về Quản lý và Kế toán trưởng tại các Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi; Công ty TNHH XD & TM Minh Châu; Giám đốc Trung tâm Đào tạo Sát hạch và Lái xe Thăng Long; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giấy Lee & Man Việt Nam. Với trình độ chuyên môn cao và nhiều kinh nghiệm, hiện nay ông đang là Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



Ông Phạm Tân Khoa
Thành viên Hội đồng Quản trị
Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Năm sinh: 1980
Nơi sinh: Sóc Trăng
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh

Quá trình công tác:

Có trình độ Đại học chuyên ngành Tài chính – Tín dụng. Từng đảm nhiệm vị trí Kế toán tổng hợp tại Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi; Cán bộ tín dụng phòng khách hàng doanh nghiệp tại Agribank tỉnh Sóc Trăng. Bên cạnh đó, ông cũng từng giữ chức danh Kế toán trưởng tại các Công ty Trách nhiệm hữu hạn Gạch Vạn Trường Phát và Công ty TNHH Nguyễn Hùng Phát. Hiện nay, ông đang đảm nhiệm chức vụ Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Thành viên Ủy ban Kiểm toán của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

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

Ông Dương Thế Nghiêm TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi sinh: Sóc Trăng

Quốc tịch: Việt Nam

Quá trình công tác:

Có trình độ Cử nhân Toán ứng dụng và Cử nhân Quản trị Kinh doanh. Với bề dày kinh nghiệm điều hành và quản lý dự án bất động sản từ năm 2004. Hiện nay đảm nhiệm vai trò Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, trực tiếp lãnh đạo và chịu trách nhiệm cao nhất về hoạt động điều hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



LÃNH ĐẠO CÁC PHÒNG BAN

Bà Bùi Thị Kim Ngân KẾ TOÁN TRƯỞNG

Quê quán: Cần Thơ

Quốc tịch: Việt Nam

Quá trình công tác:

Sở hữu trình độ chuyên môn Cử nhân Kế toán, Giám đốc Tài chính (CFO) và Giám đốc Điều hành (CEO). Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, đã từng đảm nhiệm vị trí Kế toán tổng hợp tại Công ty Xây dựng Minh Châu tại dự án khu dân cư Minh Châu. Hiện nay, đang giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (PVCL), đóng vai trò chủ chốt trong việc quản lý, kiểm soát và vận hành hệ thống tài chính của doanh nghiệp.



Bà Nguyễn Kim Hồng Đào PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi sinh: Sóc Trăng

Quốc tịch: Việt Nam

Quá trình công tác:

Trình độ chuyên môn là Cử nhân Kinh tế và Giám đốc điều hành CEO. Có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý tài chính, cung ứng vật tư và nguyên vật liệu, từng đảm nhiệm chức vụ Trưởng phòng Cung ứng Vật tư tại Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi. Hiện đang giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Bà Trần Thị Ngọc Huệ TRƯỞNG PHÒNG KINH DOANH - TỔNG HỢP

Quê quán: Sóc Trăng

Quốc tịch: Việt Nam

Quá trình công tác:

Sở hữu các bằng cấp chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Giám đốc nhân sự (HMR) và Giám đốc điều hành (CEO). Với thời gian dài công tác trong lĩnh vực tổ chức hành chính và hệ thống quản lý chất lượng ISO tại Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi. Hiện nay, đang đảm nhiệm chức vụ Trưởng phòng Kinh doanh - Tổng hợp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, chịu trách nhiệm quản lý các hoạt động về hành chính, pháp lý và kinh doanh tổng hợp của doanh nghiệp.



Ông Đặng Văn Út Anh PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Quê quán: Sóc Trăng

Quốc tịch: Việt Nam

Quá trình công tác:

Có nền tảng chuyên môn và kinh nghiệm cùng các chứng nhận về Kế toán, Giám đốc Kinh doanh (SMD), Giám đốc Tài chính (CFO) và Giám đốc Điều hành (CEO). Trước khi giữ chức vụ hiện tại, đã từng công tác tại Phòng Kinh doanh Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi và giữ vai trò Trưởng phòng Kinh doanh tại Công ty. Hiện nay, đang đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc 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

Quê quán: Cần Thơ

Quốc tịch: Việt Nam

Quá trình công tác:

Sở hữu trình độ chuyên môn Kỹ sư Xây dựng cùng bề dày kinh nghiệm thực tiễn trong quản lý dự án, vai trò chỉ huy trưởng thi công và giám sát công trình. Hiện nay, đang đảm nhiệm chức danh Giám đốc Ban Quản lý Dự án Khu đô thị 5A, chịu trách nhiệm quản lý về công tác quy hoạch, tiến độ đầu tư, quản lý chất lượng công trình và đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật của dự án.



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



Khu đô thị hiện đại – Hạ tầng đồng bộ – Không gian sống xanh

Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A (tên thương mại Mekong Centre) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (PVCL) làm chủ đầu tư, tọa lạc tại vị trí đặc địa tiếp giáp 3 mặt tiền đường Mạc Đĩnh Chi, Lê Duẩn và Lý Thường Kiệt. Các trục đường kết nối thuận lợi tại trung tâm thành phố Sóc Trăng trước đây, nay thuộc Phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ

Với quy mô 110,92 ha, dự án được quy hoạch thành 05 tiểu dự án thành phần với định hướng phát triển thành một khu đô thị hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu an cư, kinh doanh và phát triển đô thị của khu vực.

Mekong Centre quy hoạch với cấu sản phẩm chính là các dãy nhà ở liên kế thấp tầng và dãy shophouse cùng các công trình thương mại – dịch vụ gồm đất kinh doanh dịch vụ tổng hợp, chợ, thương mại, đất giáo dục, đất thể dục thể thao, đất ý tế và bến bãi, cùng các công trình công cộng và các tiện ích đô thị, tạo nên một không gian sống văn minh, tiện nghi và bền vững. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh phục vụ cộng đồng và các tuyến đường giao thông nội khu được kết nối đồng bộ với xung quanh.

Không chỉ là một dự án phát triển nhà ở, với hệ thống hạ tầng đồng bộ cùng các tiện ích nội khu đến nay Mekong Centre đã góp phần mở rộng không gian đô thị, nâng cao chất lượng hạ tầng và tạo động lực phát triển kinh tế – xã hội cho địa phương, hình thành một khu đô thị hiện đại, đóng góp tích cực vào quá trình phát triển thành phố Cần Thơ

Với định hướng phát triển bền vững, Mekong Centre không chỉ hướng đến việc kiến tạo một khu đô thị kiểu mẫu, mà còn xây dựng nơi hội tụ các giá trị về không gian sống với nhiều sự kiện lễ hội văn hoá và môi trường đô thị hiện đại, góp phần nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng và gia tăng giá trị lâu dài cho nhà đầu tư.

ĐỒNG HÀNH KIẾN TẠO

GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

CƠ CẤU QUY HOẠCH DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ 5A

Theo Quyết định số 459/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 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 cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	SỐ LƯỢNG LÔ/NỀN	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
	ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH	3.971	597.743,69	53,89
1	Đất ở	3.949	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 kề phố	3.214	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	
	ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG		403.928,41	36,42
1	Đất giao thông		352.410,64	
2	Đất quảng trường		12.020,00	
3	Trạm xử lý nước thải		2.223,77	
4	Đất xây dựng kè		37.274,00	
	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC		107.552,24	9,70
1	Đất công viên cây xanh		68.917,24	
2	Đất mặt nước		38.635,00	
	TỔNG CỘNG		1.109.224,34	100

Quy hoạch bài bản – Hạ tầng đồng bộ – Không gian sống xanh và hiện đại

Theo Quyết định số 459/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A (Tên thương mại: Mekong Centre), tổng diện tích quy hoạch toàn dự án được xác định là 1.109.224,34 m².

Cơ cấu sử dụng đất của dự án được tổ chức theo định hướng phát triển đô thị đồng bộ, bao gồm các nhóm chức năng chính: đất khai thác kinh doanh, đất hạ tầng kỹ thuật và đất cây xanh – mặt nước.

Trong đó, đất khai thác kinh doanh có diện tích 597.743,69m², chiếm 53,89% tổng diện tích dự án, được bố trí cho các loại hình nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở xã hội và các khu thương mại – dịch vụ, công trình công cộng, đáp ứng nhu cầu sinh sống và kinh doanh trong khu đô thị.

Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật chiếm khoảng 36,42% diện tích toàn khu, bao gồm hệ thống giao thông nội khu, quảng trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm sự kết nối đồng bộ và vận hành hiệu quả của toàn khu đô thị.

Đất cây xanh – mặt nước có diện tích 107.552,24m², chiếm khoảng 9,70%, góp phần tạo cảnh quan sinh thái, cải thiện môi trường sống xanh và nâng cao chất lượng không gian đô thị.

Với cơ cấu quy hoạch hợp lý và cân đối giữa phát triển nhà ở, hạ tầng kỹ thuật và không gian sinh thái, Khu đô thị 5A (Mekong Centre) định hướng phát triển trở thành khu đô thị hiện đại tại Phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ, góp phần mở rộng không gian đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của khu vực.



**02 BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT 2025



Kết quả kinh doanh so với kế hoạch

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu	360.000.000.000	311.446.379.575	86,51%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	62.500.000.000	36.103.614.750	57,77%
Chi phí thuế TNDN	12.500.000.000	7.694.412.041	61,56%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.000.000.000	28.409.202.709	56,82%
Tỷ suất LNST/Doanh thu	14%	9,12%	

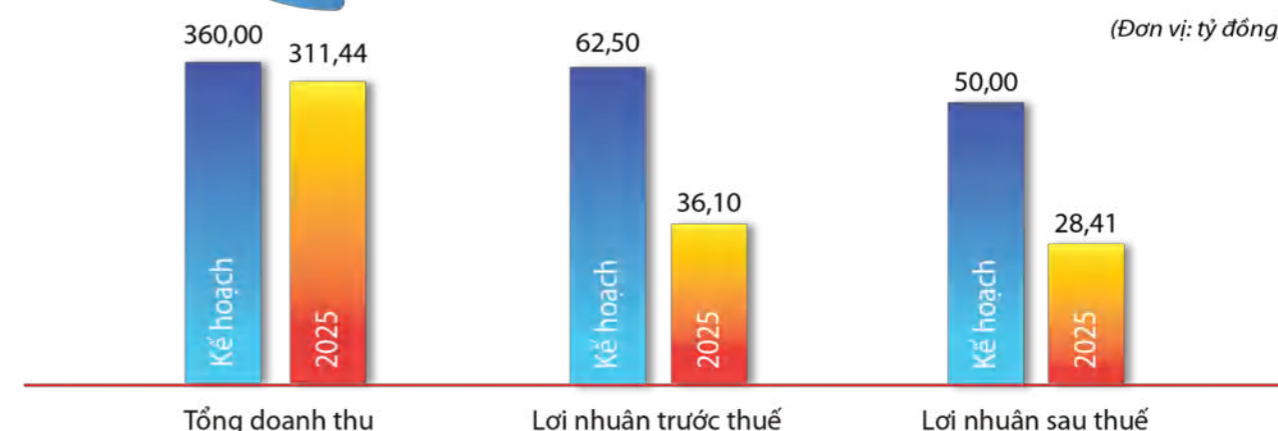
Nhận xét tình hình hoạt động kinh doanh so với kế hoạch

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 311,44 tỷ đồng, tăng nhẹ so với mức 306,85 tỷ đồng của năm trước, cho thấy công ty vẫn duy trì khả năng tạo doanh thu trong bối cảnh thị trường khó khăn. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế đạt 28,41 tỷ đồng, giảm so với 42,36 tỷ đồng năm 2024, chủ yếu do:

Giá vốn hàng bán năm 2025 tăng cao khiến lợi nhuận gộp giảm mạnh còn 75,62 tỷ đồng, so với 105,65 tỷ đồng năm 2024. Nguyên nhân chính là chi phí vật liệu và hoàn thiện hạ tầng tăng do yêu cầu Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận gộp. Kết quả là lợi nhuận thuần đạt 38,47 tỷ đồng, giảm so với 56,58 tỷ đồng so năm 2024, chủ yếu do lợi nhuận gộp giảm.

Nhìn chung, mặc dù thị trường gặp nhiều khó khăn và yêu cầu pháp lý mới làm chi phí bán hàng tăng, tuy nhiên PVCL vẫn duy trì doanh thu tăng nhẹ, kiểm soát tốt chi phí bán hàng, phí quản lý doanh nghiệp, đảm bảo lợi nhuận ổn định và nền tảng tài chính cho kế hoạch năm 2026.

Kết quả kinh doanh



KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SO VỚI NĂM 2024

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024 (tỷ đồng)	Năm 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện 2025/2024
Tổng doanh thu	306,85	311,44	101,50%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	53,51	36,10	67,46%
Chi phí thuế TNDN	11,14	7,69	69,03%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	42,36	28,41	67,07%

KẾT QUẢ KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT PVCL

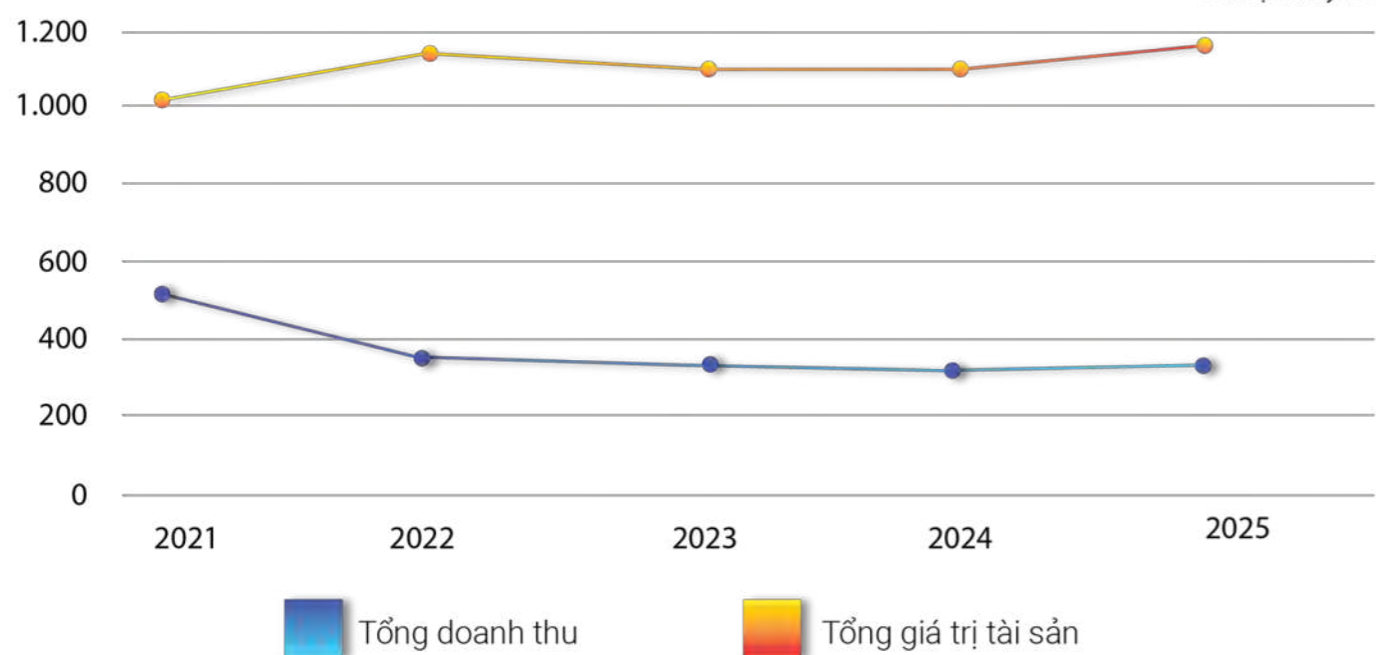
Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025	2025/2024(%)
Tổng doanh thu	518,80	338,79	327,04	306,85	311,44	101,50%
Lợi nhuận trước thuế	97,83	70,40	70,96	53,51	36,10	67,46%
Lợi nhuận sau thuế	77,77	56,04	57,69	42,36	28,41	67,07%
Tổng giá trị tài sản	1.011,92	1.176,91	1.139,07	1.131,61	1.190,19	105,18%
Vốn chủ sở hữu	578,17	628,61	685,86	772,55	719,76	93,17%

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

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG QUA 5 NĂM

Đơn vị tính: tỷ đồng



Năm 2025 đánh dấu một giai đoạn nỗ lực thích ứng đáng ghi nhận của PVCL trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động. Công ty đã đạt được doanh thu thuần ở mức 311,44 tỷ đồng, tương đương 86,51% kế hoạch năm đã đề ra (360 tỷ đồng), đồng thời ghi nhận mức tăng trưởng nhẹ 1,49% so với cùng kỳ năm trước. Đây là kết quả phản ánh sự duy trì ổn định trong hoạt động kinh doanh, dù chưa đạt được toàn bộ mục tiêu kỳ vọng.

Về lợi nhuận, PVCL ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 28,41 tỷ đồng, hoàn thành 56,82% kế hoạch năm (50 tỷ đồng). Kết quả này phần nào chịu tác động từ áp lực gia tăng của chi phí vốn hàng bán, lãi suất vay ngân hàng, chi phí nhân công và giá nguyên vật liệu, nhiên liệu tăng cao.

Duy trì tốt các doanh thu khác từ các dịch vụ xây dựng, kinh doanh vật liệu đã hỗ trợ tích cực cho mảng bất động sản trong giai đoạn thị trường bị trầm lắng, đặc biệt là tại dự án Khu đô thị 5A trong giai đoạn thị trường đang trong xu hướng tích lũy và chờ đợi cơ hội bứt phá và ổn định lại sau khi sáp nhập vào Thành phố Cần Thơ.



TÌNH HÌNH KINH DOANH

Kết quả kinh doanh sản phẩm

TT	Sản phẩm	Đã bán trước đây (căn/nền)	Đã bán năm 2025 (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	503	11	514
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	246	21	267
4	Nhà biệt thự song lập	30	0	30
5	Nền biệt thự song lập	204	0	204
6	Nền biệt thự đơn lập	92	6	98
7	Nền tái định cư	315	0	315
8	Nền bán dân tự xây	768	0	768
9	Nền dự án đầu tư	1	1	2
Tổng cộng		2.501	39	2.540

Về hồ sơ cấp giấy chủ quyền

Kết quả lập hồ sơ cấp giấy chủ quyền nhà/đất trong năm 2025 được 48 hồ sơ, đạt 2.455 sản phẩm/2.540 sản phẩm đã bán, các trường hợp còn lại do chưa đến kỳ hạn thanh toán, đạt tỷ lệ trên 96,7% cho thấy tính pháp lý của Dự án được đảm bảo, minh bạch và đáng tin cậy.

TT	Sản phẩm	Đã bán đến 31/12/25 (căn/nền)	Đã cấp giấy CNQSDĐ đến 31/12/25	Cấp giấy CNQSDĐ năm 2025	Tỷ lệ thực hiện	Còn lại
1	Nhà LK trệt	342	342	0	100,0%	0
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	514	463	24	90,1%	51
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	267	267	21	100,0%	0
4	Nhà biệt thự	30	30	0	100,0%	0
5	Nền biệt thự	204	203	0	99,5%	1
6	Nền biệt thự đơn lập	98	82	2	83,7%	16
7	Nền tái định cư	315	308	0	97,8%	7
8	Nền thương mại 1 trệt 1 lầu	768	758	0	98,7%	10
9	Nền dự án đầu tư	2	2	1	100,0%	0
Tổng cộng		2.540	2.455	48	96,7%	85

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	927.859.884.388	727.984.635.400	(21,54%)
Tài sản dài hạn	203.748.555.551	462.202.622.186	126,85%
Tổng giá trị tài sản	1.131.608.439.939	1.190.187.257.586	5,18%
Tổng nợ phải trả	409.062.303.952	470.426.384.910	15,00%
Vốn chủ sở hữu	722.546.135.987	719.760.872.676	(0,39%)

Năm 2025, tổng tài sản của Công ty đạt 1.190,19 tỷ đồng, tăng 5,18% so với năm 2024. Trong đó, tài sản ngắn hạn giảm mạnh 21,54% xuống còn 727,98 tỷ đồng, chiếm khoảng 61,17% tổng tài sản.

Ngược lại, tài sản dài hạn tăng trưởng đột biến 126,85% lên 462,2 tỷ đồng, nâng tỷ trọng lên khoảng 38,83%. Cơ cấu nguồn vốn vẫn duy trì ổn định khi vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng cao hơn nợ phải trả, góp phần đảm bảo nền tảng tài chính an toàn cho doanh nghiệp.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2024	2025	% tăng/giảm
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	3,35	3,04	(9,2%)
Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn	2,43	1,67	(31,2%)
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	36,15%	39,53%	9,3%
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	56,60%	65,36%	15,5%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán	0,19	0,20	9,3%
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	26,60%	25,79%	(3,0%)
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14,05%	9,26%	(34,1%)
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,86%	3,95%	(32,6%)
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,74%	2,39%	(36,2%)
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	18,76%	12,53%	(33,2%)



SẢN PHẨM MỚI
NHÀ Ở LIÊN KẾ TRỆT LỬNG ƠLK-72, ƠLK-73



SẢN PHẨM MỚI
NHÀ Ở LIÊN KẾ TRỆT ƠLK-46



SHOPHOUSE 3 TẦNG CÓ SÂN THƯỢNG ỚLK-79, ỚLK-80

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trong năm 2025, Công ty PVCL tập trung chủ yếu vào việc hoàn thiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Tiểu dự án 2 và 3 thuộc Dự án Khu đô thị 5A. Công ty triển khai các hạng mục xây dựng, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm khắc phục các tồn tại trước đây, đồng thời đảm bảo đáp ứng các điều kiện cần thiết phục vụ cho hoạt động kinh doanh và phát triển dự án trong giai đoạn hiện nay.

Về mặt xây dựng:

Trong năm 2025 đã hoàn thành một số hạng mục sau:

- **Xây dựng mới:** đã triển khai sản phẩm nhà trệt dãy Ơ-LK46 đường số D16 với 13 căn; Dãy nhà liên kế trệt lửng Ơ-LK72, Ơ-LK73 ở tuyến đường số 6 và đường số 8;

- **Về đầu tư các công trình tiện ích nội khu:** tiếp tục xây dựng Bờ kè kênh Nhân Lục; San lấp mặt bằng, hệ thống cống thoát nước; hẻm thoát hiểm; vỉa hè; các tuyến đường phía bờ Bắc...

- Về xây dựng cơ sở hạ tầng:

TT	Công trình	ĐVT	Thực hiện năm 2025	Cộng dồn lũy tiến	Ghi chú
1	Tăng bo đất	m ³	3.913	28.437	
2	Bơm cát lấp	m ³	9.173	107.880	
3	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	0	30.959	
4	Lắp đặt cống thoát nước hầm	m	0	13.575	
5	Lót mới gạch vỉa hè	m ²	13.658	91.078	
6	Lót lại gạch vỉa hè	m ²	809	30.78	
7	Làm mới hẻm thoát hiểm	m ²	0	1.949	
8	Làm lại hẻm thoát hiểm	m ²	0	105	
9	Trồng cây xanh công viên	cây	0	4.653	
10	Trồng cây xanh vỉa hè	cây	142	1.522	
11	Trồng ươm cây xanh	cây	2.143	2.709	
12	Thảm cỏ công viên	m ²	0	22.421	
13	Thi công đường (đá 0x4)	m ²	21.041	55.853	
14	Thi công thảm nhựa đường	m ²	21.041	49.142	
15	Thi công bó vỉa ngoài	m	2.195	4.883	
16	Hố ga thoát nước mặt	cái	0	174	
17	Hố ga thoát nước hầm	cái	0	98	
18	Thi công bờ kè kênh Nhân Lục	m	0	2.636	
19	Cửa xả	cái	0	17	

Về xây dựng các công trình, nhà ở

TT	Công trình	Đã xây trước đây	Đã xây trong năm 2025	Đã xây cộng dồn	Ghi chú
1	Nhà liên kế trệt	359	14	373	
2	Nhà liên kế 1 trệt 1 lầu	471	3	474	
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	232	10	242	
4	Nhà biệt thự song lập	54	5	59	
5	Nhà biệt thự đơn lập	15	1	16	
6	Nhà dân dự xây dựng	185	28	213	
7	Nhà tái định cư 1 trệt	179	4	183	
8	Nhà tái định cư 1 trệt 1 lầu	36	3	39	
9	TỔNG CỘNG	1.531	68	1.599	

Công tác giám sát thi công xây dựng

Các công trình nhà ở thương mại:

- Giám sát thi công xây dựng các công trình nhà ở: Ơ-LK79; Ơ-LK80; Ơ-LK57; Ơ-LK58; Ơ-LK72; Ơ-LK73; Ơ-LK46; Ơ-LK63; Ơ-LK64; Ơ-LK65; Ơ-LK66.
- Giám sát công tác bảo hành, bảo trì nhà ở và các đề nghị khác của khách hàng tại dãy Ơ-LK42, Ơ-LK43, Ơ-LK44; Ơ-LK78.
- Đo đạc bàn giao đất nền cho khách hàng tự xây dựng, bàn giao mặt bằng cho các đơn vị thi công xây dựng;
- Thường xuyên tổ chức kiểm tra và thực hiện chính sách hậu mãi về bảo trì nhà đã bàn giao cho khách hàng.

Các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật:

- Giám sát công trình bờ kè Kênh Nhân Lục;
- Giám sát thi công thảm nhựa các tuyến đường bờ bắc, cơ bản đã hoàn thành 100% phần còn lại sẽ hoàn thành sau khi điều chỉnh quy hoạch.
- Duy trì công tác chăm sóc cây xanh, quét dọn, làm cỏ, phát quang tại các công viên cây xanh, các quảng trường, tiểu cảnh và tại vỉa hè các tuyến đường trong toàn khu đô thị.
- Bảo trì hệ thống đèn chiếu sáng toàn khu, gia công các trụ đèn, biển báo giao thông.

Công tác thiết kế kỹ thuật – lập dự toán:

- Hoàn thành bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình Ơ-LK63, Ơ-LK64
- Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình các dãy nhà Ơ-LK64, Ơ-LK66, Ơ-LK84, Ơ-LK86.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Kỳ vọng năm 2026 sẽ là giai đoạn bứt phá trong quản trị và kinh doanh. Công ty tiếp tục củng cố giá trị thương hiệu PVCL gắn liền với Dự án Khu đô thị 5A (Mekong Centre). Định hướng mục tiêu tối ưu hóa nguồn lực, nắm bắt cơ hội từ sự phục hồi của thị trường để đưa Công ty phát triển bền vững.

Năm 2026, PVCL thận trọng đặt kế hoạch phù hợp với thực tiễn địa phương với mục tiêu:

- **Tổng doanh thu 300 tỷ đồng**
- **Lợi nhuận sau thuế 30 tỷ đồng.**

Trong đó:

BẤT ĐỘNG SẢN

Tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi, triển khai linh hoạt đa dạng các dòng sản phẩm từ Shophouse cao cấp đến nhà ở thấp tầng nhằm phù hợp với nhu cầu thị trường và thu nhập bình quân của người dân tại địa phương.

MUA BÁN VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Phát huy lợi thế cung ứng tại chỗ, đẩy mạnh kinh doanh vật tư cho cư dân hiện hữu và các dự án trên địa bàn để ổn định dòng tiền thường xuyên.

XÂY DỰNG

Bên cạnh hoạt động thi công xây dựng trong khu đô thị, mục tiêu mở rộng các công trình dân dụng bên ngoài dự án để đa dạng hóa nguồn thu.

Căn cứ vào kết quả thực hiện của năm 2025, 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, Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động trong năm 2026 với các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026



Giải pháp thực hiện

Công tác tài chính & Kinh doanh:

Phát triển kinh tế đêm: Tập trung phát triển dịch vụ - kinh tế đêm tại tuyến đường số 5 và số 6 Khu đô thị 5A sẽ là trục tăng trưởng chủ lực để tạo thuận lợi cho kinh doanh dòng sản phẩm Shophouse tại tuyến đường số 6 của dự án;

Đẩy mạnh hoạt động bán hàng gắn với phát triển tuyến thương mại đường số 6 với khu phố ẩm thực đêm và dịch vụ giải trí dọc kênh Nhân Lực nhằm tăng giá trị dãy shophouse Ơ-LK79, Ơ-LK80 và dãy nhà phố Ơ-LK72, Ơ-LK73

Công tác đầu tư và xây dựng:

Hạ tầng kỹ thuật:

Hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch tổng thể Dự án trong Quý II/2026, làm cơ sở hoàn thiện pháp lý, đảm bảo đáp ứng đầy đủ điều kiện kinh doanh theo quy định và tạo thuận lợi cho việc triển khai hoạt động kinh doanh, kêu gọi hợp tác đầu tư các hạng mục hạ tầng xã hội chưa khai thác như khu đất y tế, khu trung tâm thương mại, siêu thị...

Đa dạng hóa sản phẩm nhà ở:

Triển khai xây mới các dòng nhà ở giá hợp lý (trệt, trệt lửng) tại các khu: Ơ-LK46, Ơ-LK72, Ơ-LK73, Ơ-LK63, Ơ-LK64, Ơ-LK65, Ơ-LK66 bên cạnh phân khúc cao cấp Ơ-LK79, Ơ-LK80.

Phối hợp chặt chẽ với các ngân hàng thực hiện chính sách vay mua nhà ưu đãi, đặc biệt hỗ trợ phương thức thanh toán dài hạn qua công ty không tính lãi dòng sản phẩm nhà thu nhập thấp.

Công tác quản trị

Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro và nâng cao chất lượng báo cáo quản trị và minh bạch thông tin.

Phát triển nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp: Điều chỉnh chế độ đãi ngộ, chính sách lương thưởng gắn liền với hiệu quả sản xuất kinh doanh để tạo động lực cho cán bộ nhân viên trong giai đoạn phát triển mới.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Về định hướng phát triển của PVCL và Khu đô thị Mekong Centre

PVCL định hướng tầm nhìn trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản uy tín và có vị thế vững chắc tại thành phố Cần Thơ mới, không chỉ dừng lại ở việc xây dựng các công trình nhà ở đơn thuần mà còn hướng tới việc kiến tạo nên một hệ sinh thái đô thị hiện đại và bền vững. Trong đó, doanh nghiệp tập trung phát triển các dự án khu đô thị hiện đại với không gian sống xanh, thân thiện với môi trường đồng thời tích hợp các tiện ích thông minh và gia tăng giá trị thương mại lâu dài, nhằm mang lại trải nghiệm sống toàn diện cho cư dân và cơ hội đầu tư hiệu quả cho khách hàng.

Trải qua hơn 18 năm hình thành và phát triển, PVCL đã từng bước khẳng định năng lực và tâm huyết của mình thông qua dự án trọng điểm Mekong Centre (Khu đô thị 5A) tọa lạc tại Phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ. Đây không chỉ là dự án mang tính biểu tượng tại địa phương mà còn là minh chứng rõ nét cho chiến lược phát triển bền vững và tầm nhìn dài hạn của doanh nghiệp. Bước vào giai đoạn phát triển mới, PVCL tiếp tục kiên định với mục tiêu tối ưu hóa hiệu quả sử dụng quỹ đất sạch, đồng thời đẩy mạnh hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội một cách đồng bộ, nhằm từng bước hiện thực hóa định vị “Đô thị kiểu mẫu”. Song song đó, công ty luôn đặt trọng tâm vào việc gia tăng giá trị cho khách hàng thông qua chất lượng sản phẩm và dịch vụ, đồng thời hướng tới việc đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững và lâu dài cho các cổ đông. Với định hướng rõ ràng và nền tảng tích lũy vững chắc, PVCL kỳ vọng sẽ tiếp tục nâng cao vị thế trên thị trường và đóng góp tích cực vào quá trình phát triển đô thị của khu vực.

Các mục tiêu chủ yếu của PVCL năm 2026

Để đảm bảo sự tăng trưởng bền vững, PVCL tập trung vào các định hướng trọng tâm sau:

Về quy mô tài chính: Tập trung nguồn lực để hoàn thành mục tiêu Tổng doanh thu 300 tỷ đồng và Lợi nhuận sau thuế 30 tỷ đồng, tạo bước đà cho các năm tiếp theo.

Về thị trường: Lấy sự dịch chuyển nhu cầu của khách hàng làm trung tâm. Đẩy mạnh phát triển đa dạng các dòng sản phẩm, đặc biệt là nhà ở phù hợp với thu nhập thực tế của người dân địa phương tại khu vực địa bàn dự án.

Về thương hiệu: Xây dựng Mekong Centre trở thành biểu tượng của sự năng động thông qua mô hình kinh tế đêm với khu phố ẩm thực và du lịch trên tuyến đường số 6, nâng cao giá trị nhận diện thương hiệu PVCL trên thị trường.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Chiến lược về thị trường

Đổi mới tư duy kinh doanh, tập trung quảng bá hình ảnh Mekong Centre gắn liền với các tiện ích cộng đồng như Khu phố ẩm thực đêm 5A và Phố du lịch sẽ là trực tiếp trưởng chủ lực để tạo thuận lợi cho kinh doanh dòng sản phẩm Shophouse tại tuyến đường số 6 của dự án;

Chiến lược đầu tư

Chú trọng tính linh hoạt và đa dạng hoá dòng sản phẩm. Ưu tiên đầu tư các sản phẩm dành cho khách hàng có thu nhập thấp với các sản phẩm nhà trệt, trệt lửng và các tiện ích xã hội như Bệnh viện, Trung tâm thương mại...

Chiến lược tổ chức và phát triển doanh nghiệp

Hoàn thiện mô hình quản lý tinh gọn bộ máy, chuyên nghiệp áp dụng đổi mới công nghệ số trong quản lý và kinh doanh để nâng cao hiệu quả

Chiến lược xây dựng và phát triển nguồn nhân lực

Phát triển nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp: Nâng cao năng lực đội ngũ quản lý và chuyên môn; xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo hướng minh bạch – chuyên nghiệp – hiệu quả, gắn với trách nhiệm và hiệu suất công việc.

Chiến lược phát triển nguồn lực tài chính

Tăng cường kiểm soát chi phí và hiệu quả tài chính: Thực hiện quản lý chặt chẽ giá vốn, chi phí hoạt động, chi phí tài chính; tối ưu hóa sử dụng nguồn lực nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và dòng tiền.



03

**QUẢN TRỊ
DOANH NGHIỆP**

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**

Cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Nguyễn Triệu Dũng	P. Phú Lợi, TP. Cần Thơ	10.662.400	17,90%
2	Dương Thế Nghiêm	P. Phú Lợi, TP. Cần Thơ	3.765.834	6,32%
Tổng cộng			14.428.234	24,22%

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		58.588.183	585.881.830.000	5.064	5.057	7
1	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)	14.428.234	144.282.340.000	2	2	
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	11.251.452	112.514.520.000	11	11	
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	32.908.497	329.084.970.000	5.051	5.044	7
Nước ngoài		993.235	9.932.350.000	44	34	10
2	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết trở lên)					
	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết					
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	993.235	9.932.350.000	44	34	10
Tổng cộng		59.581.418	595.814.180.000	5.108	5.091	17

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	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Nguyễn Triệu Dũng	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 2025

Trong bối cảnh thị trường bất động sản năm 2025 còn nhiều thách thức, Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã chủ động xây dựng các định hướng hoạt động phù hợp với tình hình thực tế, nhằm duy trì sự ổn định và phát triển của Công ty. Các nội dung cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung
1	17/01/2025	Hội đồng quản trị họp thông qua báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 vào ngày 17/01/2025
2	03/02/2025	Hội đồng quản trị họp thống nhất việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
3	21/04/2025	Hội đồng quản trị họp định kỳ Quý 2/2025 để thông qua kết quả hoạt động của Quý 1/2025 và xem xét kế hoạch Quý 2/2025
4	05/06/2025	Hội đồng quản trị họp thống nhất việc chọn đơn vị kiểm toán BCTC giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2025 và BCTC năm 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025
5	30/06/2025	Hội đồng quản trị họp thống nhất Quyết định tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đối với ông Dương Thế Nghiêm có thời hạn từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 06/04/2027
6	22/07/2025	Hội đồng quản trị họp định kỳ Quý 3/2025 để thông qua kết quả hoạt động của Quý 2/2025 và xem xét đánh giá tình hình khó khăn để đề ra kế hoạch Quý 3/2025
7	28/10/2025	Hội đồng quản trị họp định kỳ Quý 4/2025 để thông qua kết quả hoạt động của Quý 3/2025 và xem xét kế hoạch Quý 4/2025

CÁC NGHỊ QUYẾT/BIÊN BẢN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định/ Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01/BB.HĐQT/PVCL.25	17/01/2025	Biên bản họp HĐQT về việc thông qua Báo cáo quản trị năm 2024 của HĐQT và kết quả BC tình hình SXKD năm 2024, kế hoạch năm 2025 của Ban điều hành.
2	01/NQ.HĐQT/PVCL.25	17/01/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua Báo cáo quản trị năm 2024 của HĐQT và kết quả báo cáo tình hình SXKD năm 2024, kế hoạch năm 2025 của Ban điều hành.
3	02/BB.HĐQT/PVCL.25	03/02/2025	Biên bản họp HĐQT về việc thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
4	02/NQ.HĐQT/PVCL.25	03/02/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
5	03/BB.HĐQT/PVCL.25	21/04/2025	Biên bản họp HĐQT về việc Họp định kỳ Quý 2/2025 thông qua kết quả hoạt động của Quý 1/2025 và xem xét kế hoạch Quý 2/2025
6	03/NQ.HĐQT/PVCL.25	21/04/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả hoạt động của Quý 1/2025 và xem xét kế hoạch Quý 2/2025.
7	01/QĐ.HĐQT.25	26/04/2025	Quyết định HĐQT về việc thành lập Ban thẩm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
8	02/QĐ.HĐQT.25	26/04/2025	Quyết định HĐQT về việc ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT công ty PVCL.
9	04/BB.HĐQT/PVCL.25	05/06/2025	Biên bản họp HĐQT về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/6/2025 và Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025.
10	04/NQ.HĐQT/PVCL.25	05/06/2025	Nghị quyết HĐQT về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/6/2025 và Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025
11	05/BB.HĐQT/PVCL.25	30/06/2025	Biên bản họp HĐQT thông qua việc xem xét tái bổ nhiệm chức danh Tổng giám đốc công ty đối với ông Dương Thế Nghiêm do nhiệm kỳ bổ nhiệm Tổng giám đốc đến hạn.
12	05/NQ.HĐQT/PVCL.25	30/06/2025	Nghị quyết HĐQT thống nhất Quyết định tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đối với ông Dương Thế Nghiêm có thời hạn từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 06/04/2027
13	03/QĐ.HĐQT.25	30/06/2025	Quyết định Hội đồng Quản trị về việc tái bổ nhiệm ông Dương Thế Nghiêm giữ chức danh Tổng giám đốc Công ty CP ĐT và PT ĐT Dầu khí Cửu Long có thời hạn từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 06/04/2027.
14	06/BB.HĐQT/PVCL.25	22/07/2025	Biên bản HĐQT về việc thông qua kết quả hoạt động của Quý 2/2025 và xem xét kế hoạch Quý 3/2025.
15	06/NQ.HĐQT/PVCL.25	22/07/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả hoạt động của Quý 2/2025 và xem xét kế hoạch Quý 3/2025.
16	07/BB.HĐQT/PVCL.25	28/10/2025	Biên bản HĐQT về việc thông qua kết quả hoạt động của Quý 3/2025 và xem xét kế hoạch Quý 4/2025.
17	07/NQ.HĐQT/PVCL.25	28/10/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả hoạt động của Quý 3/2025 và xem xét kế hoạch Quý 4/2025

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng giám đốc, thư ký HĐQT và kế toán trưởng đã tham gia theo quy định về quản trị công ty như:

- **27/02/2025:** Cử 03 đại diện (Người quản trị doanh nghiệp, Người công bố thông tin/ Người được ủy quyền CBTT và Ban điều hành) tham dự trực tuyến Hội thảo “Diễn đàn vì một mùa ĐHCĐ đổi mới” do UBCKNN phối hợp VIOD tổ chức nhằm chuẩn bị cho Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.
- **14/05/2025:** Cử 03 đại diện tham dự trực tuyến Diễn đàn chuyên môn “Quản trị Biến đổi khí hậu: Chiến lược, Cam kết và Hành động của các Doanh nghiệp” do VIOD phối hợp IFC và HGBA tổ chức, nhằm nâng cao năng lực quản trị và hướng tới phát triển bền vững.
- **18/05/2025:** Cử 03 đại diện Ban Tổng Giám đốc tham dự tại Trung tâm Văn hóa Hội nghị tỉnh Sóc Trăng chương trình Hội nghị toàn quốc quán triệt, triển khai Nghị quyết số 66-NQ/TW và Nghị quyết số 68-NQ/TW của Bộ Chính trị.
- **29/05/2025:** Cử 02 đại diện (thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc) tham dự Tọa đàm Quản trị tài chính doanh nghiệp giúp doanh nghiệp phát triển bền vững do Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Sóc Trăng tổ chức.
- **03/06/2025:** Cử 03 đại diện tham dự trực tuyến Hội thảo “Nghị quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân – cơ hội cho doanh nghiệp niêm yết và công ty đại chúng” do VIOD tổ chức.
- **20/06/2025:** Cử 04 đại diện (thành viên Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc phụ trách tài chính và Kế toán trưởng) tham dự trực tuyến Hội nghị tuân thủ pháp luật chứng khoán và lưu ý sai sót trong lập Báo cáo tài chính do UBCKNN phối hợp Bộ Tài chính và VACPA tổ chức.
- **26/06/2025:** Cử 03 đại diện HĐQT và Ban Tổng Giám đốc tham dự Chương trình Hội nhập quốc tế và tọa đàm Quản trị rủi ro hoạt động của doanh nghiệp do Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Sóc Trăng tổ chức.
- **30/7/2025:** Cử 04 đại diện tham dự trực tuyến chương trình cập nhật nội dung mới của Nghị định 181/2025/NĐ-CP và Thông tư 69/2025/TT-BTC hướng dẫn Luật Thuế GTGT.
- **31/7/2025:** Cử 03 đại diện tham dự trực tuyến Hội thảo Hướng dẫn công bố thông tin ESG cho ngành Bất động sản – Xây dựng.
- **19/10/2025:** Cử 09 lượt nhân sự tham gia kỳ thi cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau tổ chức và đã được cấp chứng chỉ.
- Cử cán bộ phụ trách công bố thông tin tham dự Hội thảo hướng dẫn CBTT ESG cho ngành Bất động sản – Xây dựng do UBCKNN phối hợp Đại sứ quán Anh, Quỹ Châu Á (TAF) và EY tổ chức.
- Tham dự hội thảo trực tuyến về những điểm thay đổi trong quy định chào bán, phát hành của công ty đại chúng do Công ty CP Chứng khoán FPT (CN TP.HCM) tổ chức.
- Tham gia tập huấn rà soát, hướng dẫn quyết toán thuế TNDN, TNCN năm 2025 và cập nhật chính sách thuế năm 2026.
- Tham gia tập huấn chế độ kế toán doanh nghiệp mới theo Thông tư 99/2025/TT-BTC (thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC, hiệu lực từ 01/01/2026).

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

a. *Chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026. Cụ thể*

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	300.000.000.000 đồng
2. Lợi nhuận sau thuế	30.000.000.000 đồng

Năm 2026 được xác định là năm đòi hỏi công ty phải tăng tốc và bút phá, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển ổn định và bền vững. Hội đồng quản trị yêu cầu Ban Điều hành tập trung điều hành hoạt động để đạt mục tiêu doanh thu 300 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 30 tỷ đồng

- Tập trung phát triển dịch vụ - kinh tế đêm tại tuyến đường số 5 và số 6 Khu đô thị 5A sẽ là trục tăng trưởng chủ lực để tạo thuận lợi cho kinh doanh dòng sản phẩm Shophouse tại tuyến đường số 6 của dự án;

- Tối ưu hóa nguồn lực, tăng cường đào tạo nâng cao trình độ và số hóa công nghệ trong kinh doanh để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn;

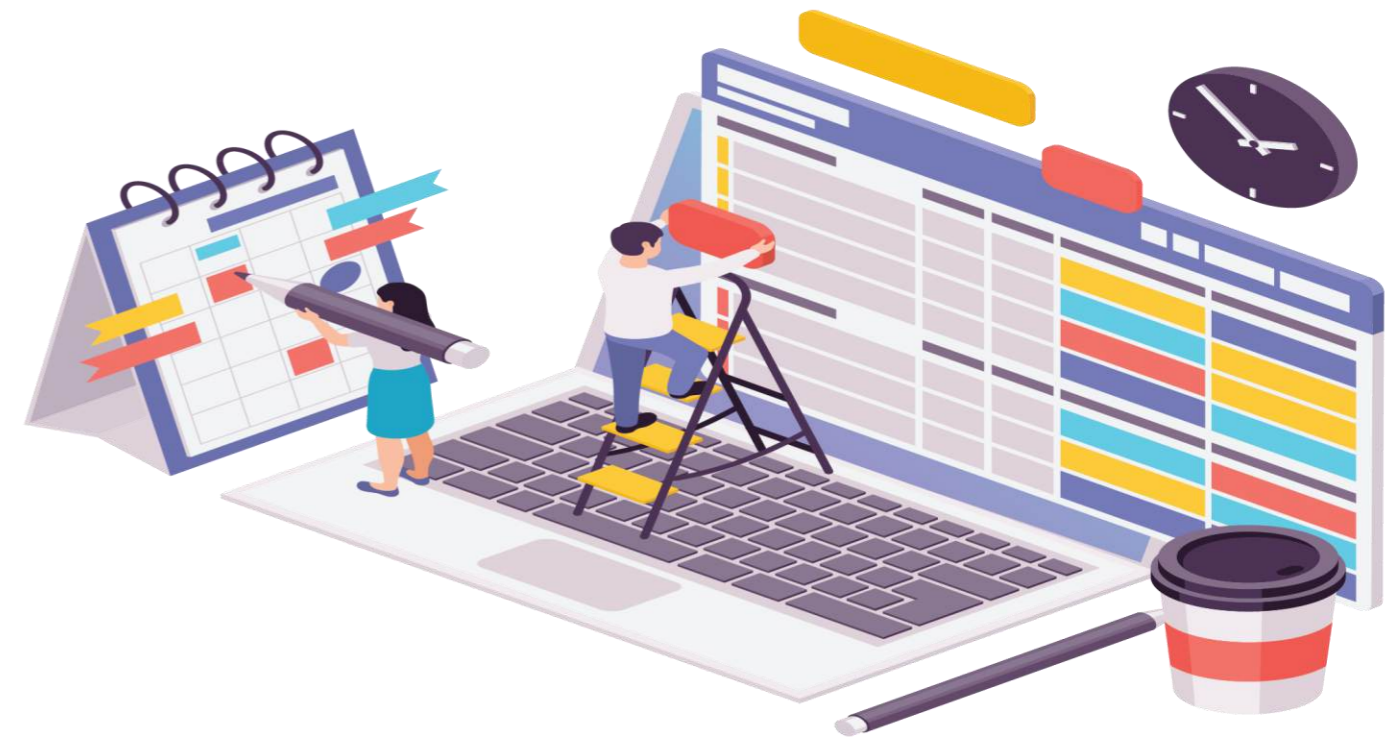
- Chủ động nắm bắt cơ hội từ sự phục hồi của thị trường bất động sản; Xây dựng hệ sinh thái tiện ích, thương mại dịch vụ gắn với định hướng phát triển đô thị hiện đại.

- Nghiên cứu thị trường và triển khai phương án xây dựng đa dạng hoá sản phẩm. Tăng cường tìm đối tác khai thác hạ tầng xã hội như khu đất y tế, trung tâm thương mại, siêu thị,...

b. Công tác quản lý Doanh nghiệp

Kiểm toàn bộ máy quản lý và nâng cao năng lực điều hành, đồng thời chú trọng bổ sung nguồn nhân lực có chuyên môn, đặc biệt trong các lĩnh vực kinh doanh và tài chính nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Rà soát, điều chỉnh các chế độ và chính sách đối với người lao động, gắn trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi của các phòng ban với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; đồng thời tăng cường giám sát việc thực hiện quy chế quản lý và kế hoạch kinh doanh theo từng tháng để kịp thời điều chỉnh, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra.



BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - ỦY BAN KIỂM TOÁN

Cơ cấu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2027 có 5 thành viên trong đó có 02 thành viên độc lập Hội đồng Quản trị không tham gia điều hành và thực hiện vai trò Ủy ban Kiểm toán theo mô hình tổ chức Doanh nghiệp áp dụng tại Điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán:

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Số buổi họp	Tỷ lệ
1	Lê Phước Sang	TV độc lập HĐQT Chủ tịch UBKT	18/04/2022	4/4	100%
2	Phạm Tân Khoa	TV độc lập HĐQT Thành viên UBKT	18/04/2022	4/4	100%

Báo cáo đánh giá của từng thành viên độc lập Hội đồng quản trị

1. Ông Lê Phước Sang – thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT

Trong năm 2025, công tác quản trị của HĐQT được thực hiện minh bạch, có kế hoạch rõ ràng và tuân thủ pháp luật, Điều lệ công ty. UBKT đã giám sát toàn bộ các cuộc họp HĐQT, xác nhận báo cáo tài chính được lập đúng chuẩn mực kế toán Việt Nam, phản ánh trung thực tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh. UBKT đánh giá cao việc HĐQT thực hiện các biện pháp nâng cao năng lực quản trị, minh bạch trong các giao dịch với bên liên quan, giảm thiểu rủi ro pháp lý và tài chính.

2. Ông Phạm Tân Khoa – thành viên độc lập HĐQT, Ủy viên UBKT

UBKT giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc, đánh giá các giao dịch, chi trả thù lao và các chính sách tài chính cơ bản thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. UBKT nhận thấy công ty có nền tảng tài chính vững chắc, khả năng triển khai dự án đúng tiến độ, nhưng cần tăng cường quản lý rủi ro, minh bạch hóa thông tin và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động kinh doanh trong các năm tiếp theo.

Hoạt động giám sát chung của TV độc lập HĐQT, UBKT đối với Hội đồng quản trị

Căn cứ theo nội dung của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, UBKT với 02 thành viên độc lập Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ vai trò giám sát và tư vấn đối với các hoạt động của HĐQT và Ban điều hành, tuân thủ các quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán (UBKT). Cụ thể, các nhiệm vụ giám sát bao gồm:

Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và UBKT, xem xét, thẩm định các tờ trình liên quan đến Báo cáo tài chính năm 2025 và các giao dịch với bên liên quan, kế hoạch phân phối lợi nhuận, kế hoạch kinh doanh năm 2026;

Các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; Quyết định về đầu tư, bán tài sản có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên. Đảm bảo các báo cáo tài chính, các quyết định đầu tư và hoạt động kinh doanh của công ty tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, các quy định pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính (TT 200/2014/TT-BTC).

Tư vấn và giám sát việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho báo cáo tài chính.

Nhận định chung

Trong năm 2025, các Thành viên độc lập HĐQT, Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện đầy đủ vai trò và trách nhiệm theo quy định, được cung cấp đầy đủ thông tin, tham dự các cuộc họp HĐQT và UBKT, thẩm định báo cáo tài chính và sản xuất kinh doanh, đồng thời giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT; không ghi nhận vi phạm hay yêu cầu kiểm tra bất thường từ cổ đông.

Thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành trong năm 2025

1. Thù lao HĐQT và TV khác

Thời gian	Hội đồng Quản trị	Thù lao
Hội đồng Quản trị		
Lương từ 01/01/2025 - 31/12/2025	01 Chủ tịch 04 Thành viên	1.080.000.000
Thưởng năm 2025	01 Chủ tịch 04 Thành viên	90.000.000
Tổng thù lao Hội đồng Quản trị		1.170.000.000
Thành viên khác trực thuộc Hội đồng Quản trị (Thư ký HĐQT)		
Lương từ 01/01/2025 - 31/12/2025	01 Nhân sự	120.000.000
Thưởng năm 2025	01 Nhân sự	10.000.000
Tổng thù lao thành viên khác		130.000.000
Tổng cộng thù lao HĐQT và TV khác		1.300.000.000

Tổng số tiền Công ty đã chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT là 1.170.000.000đ và thành viên khác trực thuộc HĐQT là 130.000.000. Tổng thù lao đã chi trong năm 2025 cho HĐQT và thành viên trực thuộc là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng)

2. Ủy ban kiểm toán

Thời gian	Ủy ban kiểm toán	Thù lao
Lương từ 01/01/2025 - 31/12/2025	02 thành viên	264.000.000
Thưởng năm 2025	02 thành viên	22.000.000
Tổng thù lao		286.000.000

Tổng số tiền Công ty đã chi trả thù lao cho các thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm 2025 là 286.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi sáu triệu đồng)

3. Thù lao Ban điều hành

Thời gian	Ban điều hành	Thù lao
Lương từ 01/01/2025 - 31/12/2025	03 thành viên BTGD 01 Kế toán trưởng	944.651.500
Thưởng năm 2025	03 thành viên BTGD 01 Kế toán trưởng	88.000.000
Tổng thù lao		1.082.651.500

Tổng số tiền Công ty đã chi trả thù lao cho Ban điều hành công ty trong năm 2025 là 1.082.651.500 đồng (Một tỷ, tám mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi một ngàn, năm trăm đồng)

QUẢN TRỊ RỦI RO



Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành PVCL đã thiết lập hệ thống giám sát chặt chẽ đối với các nhóm rủi ro có tác động trực tiếp nhằm đạt mục tiêu Doanh thu 300 tỷ đồng và Lợi nhuận 30 tỷ đồng. PVCL chủ động chuyển dịch rủi ro từ phòng vệ sang chủ động kiểm soát để kiến tạo cơ hội trong thách thức.

Rủi ro về Pháp lý & Địa giới

Việc điều chỉnh quy hoạch và xác định ranh giới hạ tầng tại các phân khu mới là yếu tố then chốt ảnh hưởng đến tiến độ cấp giấy chứng nhận và bàn giao sản phẩm.

Trọng tâm 2026: Quyết tâm hoàn tất điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật trong Quý 2/2026.

Hành động: Chủ động phối hợp liên ngành để giải quyết dứt điểm các vướng mắc địa giới, đảm bảo tính pháp lý tuyệt đối cho các hoạt động đầu tư.

Rủi ro về Thị trường & Kinh tế

Chiến lược thích ứng: Phân khúc Shophouse cao cấp có thể gặp áp lực về thanh khoản trong năm 2026. Ưu tiên sự an toàn và nhu cầu ở thực với sản phẩm thấp tầng nhằm gia tăng sức mua. Chủ động chuyển dịch cơ cấu sản phẩm sang dòng nhà ở thu nhập thấp (trệt, trệt lửng) tại các khu LK46, LK72...

Mục tiêu: Đảm bảo tính hấp thụ nhanh của thị trường, duy trì dòng tiền ổn định và hiện thực hóa kế hoạch doanh thu.

Rủi ro Vận hành & Hệ sinh thái

Việc đưa vào vận hành các tiện ích công cộng như Khu phố đêm 5A mang lại giá trị cộng hưởng nhưng cũng tiềm ẩn rủi ro về an ninh và uy tín dự án.

Giải pháp kiểm soát: Xây dựng quy chế quản lý khu phố du lịch và Chợ đêm 5A chặt chẽ; đảm bảo tuyệt đối về an ninh trật tự, PCCC và vệ sinh môi trường.

Gia tăng giá trị: Đẩy nhanh các dự án xã hội (Bệnh viện, TTTM) để "thổi hồn" vào đô thị, nâng cao giá trị sống thực tế tại Mekong Centre.

Rủi ro Tài chính & Lãi suất

Biến động lãi suất vay mua nhà ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định xuống tiền của khách hàng và chi phí vốn của Công ty.

Kiểm soát: Duy trì cấu trúc vốn an toàn với tỷ lệ nợ vay thấp.

Hỗ trợ khách hàng: Thiết lập liên kết chặt chẽ với các ngân hàng đối tác để thực hiện các chính sách ưu đãi lãi suất, giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận sản phẩm của PVCL.

Rủi ro Nhân sự & Quản trị

Việc mở rộng sang các mảng kinh doanh dịch vụ mới đòi hỏi đội ngũ nhân sự có năng lực thực chiến và hệ thống quản trị linh hoạt.

Định hướng: Kiện toàn bộ máy quản trị theo hướng tinh gọn.

Động lực tăng trưởng: Áp dụng chính sách lương thưởng dựa trên chỉ số hiệu quả công việc (KPIs), gắn quyền lợi nhân sự với kết quả kinh doanh để thu hút và giữ chân nhân tài.

Rủi ro Môi trường & Hạ tầng

Biến đổi khí hậu và yêu cầu về vật liệu xây dựng bền vững ngày càng khắt khe.

Cam kết: Ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và quy trình thi công giảm thiểu tác động cộng đồng.

Giá trị bền vững: Phát triển hạ tầng xanh đồng bộ, tạo dựng không gian sống trong lành, bền vững cho cư dân Mekong Centre.

"CCL - Quản trị rủi ro không chỉ là ngăn ngừa tổn thất, mà là nền tảng vững chắc để thực hiện cam kết lợi nhuận và gia tăng giá trị cho Quý Cổ đông."



04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh, trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường

Phát triển bền vững là định hướng chiến lược xuyên suốt trong quá trình hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (PVCL). Công ty định hướng phát triển dựa trên các nguyên tắc ESG (Environmental – Social – Governance), nhằm bảo đảm tăng trưởng ổn định, nâng cao hiệu quả quản trị và tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng.

Trong quá trình đầu tư và phát triển các dự án đô thị, PVCL chú trọng xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ, phát triển không gian sống chất lượng và tăng cường quản trị doanh nghiệp minh bạch. Việc lồng ghép các tiêu chí ESG trong chiến lược phát triển giúp Công ty nâng cao hiệu quả hoạt động, giảm thiểu rủi ro và đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của địa phương.



01 **Quản trị doanh nghiệp**
 Nâng cao hiệu quả quản trị, minh bạch trong hoạt động kinh doanh, tuân thủ quy định pháp luật và đảm bảo quyền lợi của cổ đông, đối tác và khách hàng.

02 **Phát triển cộng đồng**
 Gắn kết sự phát triển của doanh nghiệp với cộng đồng địa phương thông qua các hoạt động an sinh xã hội, tạo việc làm ổn định và đóng góp cho sự phát triển kinh tế – xã hội của khu vực.

03 **Bảo vệ môi trường**
 Tuân thủ nghiêm các quy định về môi trường, chú trọng phát triển không gian xanh và áp dụng các giải pháp kỹ thuật nhằm giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình đầu tư dự án.

04 **Phát triển nguồn nhân lực**
 Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, thúc đẩy văn hóa doanh nghiệp và tạo môi trường làm việc ổn định, bền vững.

MỘT SỐ CHỈ SỐ ESG TIÊU BIỂU

- 9,7%** Diện tích cây xanh – mặt nước trong cơ cấu quy hoạch dự án, góp phần tạo không gian sinh thái và nâng cao chất lượng môi trường sống.
- 100%** Các dự án của PVCL tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư và phát triển.
- Hàng năm** Thực hiện các chương trình an sinh xã hội tại địa phương, góp phần hỗ trợ cộng đồng và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội.

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

Phát triển bền vững là một trong những định hướng quan trọng trong chiến lược hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (PVCL). Trong quá trình đầu tư và phát triển các dự án đô thị, Công ty chú trọng lồng ghép các nguyên tắc ESG (Environmental – Social – Governance) nhằm cân bằng giữa hiệu quả kinh doanh, trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường.

Trong lĩnh vực phát triển bất động sản, PVCL ưu tiên triển khai các giải pháp sử dụng tài nguyên hiệu quả, kiểm soát vật liệu xây dựng, tối ưu hóa năng lượng và quản lý nguồn nước trong toàn bộ vòng đời dự án. Các hoạt động này góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường, đồng thời nâng cao chất lượng không gian sống tại khu đô thị 5A do Công ty phát triển.

Bên cạnh đó, PVCL tăng cường xây dựng môi trường làm việc xanh, nâng cao nhận thức của đội ngũ nhân sự về bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng và quản lý tài nguyên bền vững. Công ty cũng tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường, bảo đảm các hoạt động đầu tư và vận hành dự án phù hợp với định hướng phát triển đô thị bền vững.

Song song với yếu tố môi trường, PVCL luôn chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp (CSR) thông qua việc tạo việc làm

Đóng góp giá trị cho cộng đồng

- Tạo việc làm bền vững**
Góp phần tạo việc làm ổn định cho người lao động trong lĩnh vực xây dựng và phát triển đô thị.
- Đồng hành cùng cộng đồng địa phương**
Tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.
- Thúc đẩy phát triển nguồn nhân lực**
Tạo cơ hội nghề nghiệp và phát triển kỹ năng cho lực lượng lao động trẻ tại địa phương.
- Nâng cao minh bạch quản trị**
Thực hiện quản trị doanh nghiệp minh bạch, tuân thủ pháp luật và bảo vệ quyền lợi các bên liên quan.
- Góp phần phát triển thị trường BĐS địa phương**
Đầu tư các dự án đô thị đồng bộ hạ tầng, đóng góp vào tăng trưởng kinh tế và phát triển bền vững.

KIỂM SOÁT

NGUYÊN VẬT LIỆU CÔNG TRÌNH

TIẾT KIỆM

NĂNG LƯỢNG - NHIÊN LIỆU

HIỆU QUẢ

SỬ DỤNG NGUỒN TÀI NGUYÊN

QUẢN LÝ

NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

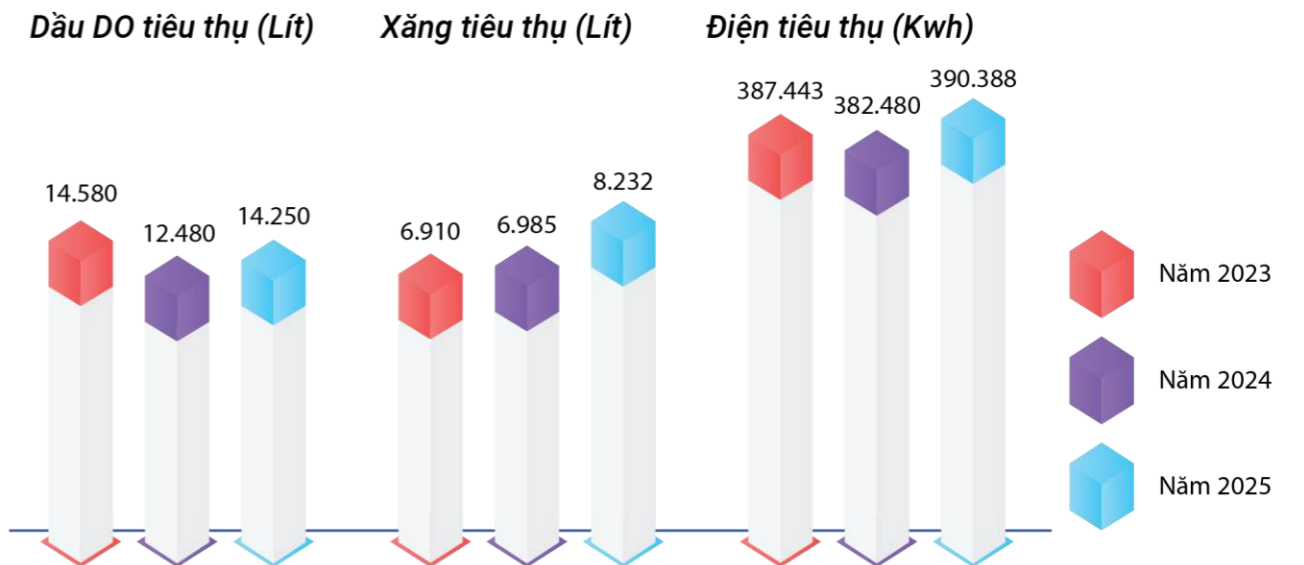
KIỂM SOÁT - Nguyên vật liệu công trình

Năm 2025, khối lượng đá 0x4 đạt 16.248 m³ (2024: 4.250 m³), xi măng 237.400 bao (2024: 133.455 bao) và thép 621.609 kg (2024: 557.428 kg) phục vụ giai đoạn hoàn thiện hạ tầng. Việc tăng vật liệu phản ánh tiến độ thi công được đẩy nhanh, đồng thời được kiểm soát theo kế hoạch sử dụng vật liệu.

STT	Nguyên vật liệu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1	Cát lấp	m ³	10.515	8.525	
2	Cát xây	m ³	3.026	4.195	
3	Đá 0x4	m ³	4.250	16.248	
4	Đá 1x2	m ³	3.979	905	
5	Xi măng	bao	133.455	237.400	
6	Sắt	kg	557.428	621.609	
7	Gạch ống	viên	1.638.900	1.251.150	
8	Gạch thẻ	viên	420.500	882.100	
9	Bê tông tươi	m ³	5.251	621.609	

TIẾT KIỆM - Năng lượng và nhiên liệu

Năm 2025, tiêu thụ dầu DO 14.250 lít (2024: 12.480 lít), xăng 8.232 lít (2024: 6.985 lít) và điện 390.388 kWh (2024: 382.480 kWh). Mức tiêu thụ tăng nhẹ theo khối lượng thi công nhưng vẫn được kiểm soát trong định mức vận hành.



HIỆU QUẢ - Sử dụng nguồn tài nguyên

Lượng nước sử dụng năm 2025 đạt 3.227 m³, tăng so với năm 2024 là 1.940 m³ phục vụ hoạt động thi công và vận hành. Việc sử dụng nước phù hợp với nhu cầu triển khai dự án và được quản lý theo kế hoạch sử dụng tài nguyên.

QUẢN LÝ - Nước thải và chất thải

Nước thải và chất thải xây dựng được thu gom, xử lý và quan trắc môi trường định kỳ theo quy định. Hoạt động quản lý môi trường được thực hiện đầy đủ, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

BÁO CÁO LIÊN QUAN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

PVCL hoạt động trong lĩnh vực phát triển đô thị và bất động sản, trong đó các tiêu chí trách nhiệm xã hội và phát triển bền vững được lồng ghép trong quá trình đầu tư và vận hành dự án. Trong quá trình phát triển các dự án đô thị, Công ty luôn định hướng xây dựng khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian xanh đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và thúc đẩy sự phát triển bền vững của địa phương.

Trong năm 2025, PVCL tiếp tục triển khai các hoạt động gắn với cộng đồng tại Phường Phú Lợi – TP.Cần Thơ, đồng hành cùng chính quyền địa phương trong các chương trình an sinh xã hội và các hoạt động cộng đồng.

Hoạt động gắn kết với cộng đồng

PVCL chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn và thân thiện, đồng thời tích cực tham gia các phong trào do địa phương phát động như “Lao động giỏi – Lao động sáng tạo”, “Xanh – Sạch – Đẹp”, “Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc”. Công ty cũng triển khai các hoạt động nâng cao nhận thức về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phát triển đô thị bền vững. Các hoạt động góp phần nâng cao ý thức cộng đồng, xây dựng môi trường làm việc an toàn và tăng cường sự gắn kết giữa doanh nghiệp với địa phương.

Đóng góp xã hội

Trong năm 2025, PVCL tham gia các chương trình an sinh xã hội tại phường Phú Lợi, trong đó nổi bật là hoạt động trao 100 phần quà an sinh cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn và tham gia đóng góp Quỹ “Tết vì người nghèo” tại địa phương. Các hoạt động an sinh xã hội góp phần hỗ trợ thiết thực cho người dân địa phương, đồng thời thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng.



PVCL trao quà Tết cho bà con tại khu vực nhân dịp Tết Nguyên đán



Trường học liên cấp FPT và Sân golf Tỷ Đô



Đảng ủy - HĐND - UBND thăm và làm việc tại Công ty

Góp phần đảm bảo an ninh – an toàn đô thị

PVCL phối hợp với chính quyền địa phương trong việc tăng cường công tác quản lý an ninh tại khu đô thị và khu vực lân cận. Công ty đã đầu tư các thiết bị phòng cháy chữa cháy và triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn trong khu dân cư.

Việc tăng cường các giải pháp an ninh và an toàn phòng cháy chữa cháy góp phần xây dựng môi trường sống an toàn, văn minh và ổn định cho cộng đồng.

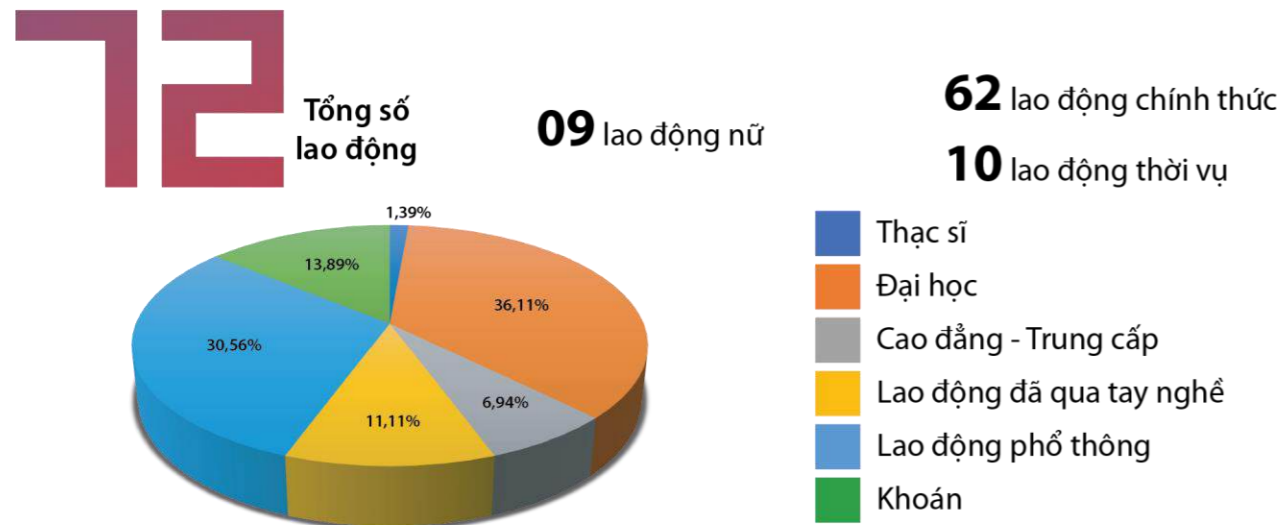
Phát triển không gian xanh

PVCL chú trọng đầu tư cảnh quan sinh thái và hệ thống cây xanh trong khu đô thị. Tuyến kênh Nhân Lực được cải tạo kết hợp với các mảng xanh tạo nên không gian sinh thái, góp phần cải thiện môi trường và nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

Việc phát triển không gian xanh góp phần cân bằng môi trường đô thị và hướng tới mô hình phát triển đô thị bền vững.

CÔNG TÁC CHĂM LO ĐỜI SỐNG NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2025



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

Năm 2025, mặc dù ngành xây dựng vẫn còn nhiều biến động và thách thức, nhưng Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, đảm bảo việc làm thường xuyên cho người lao động. Đồng thời, Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách chăm lo cho CB.CNV – NLĐ trong đơn vị; kịp thời giải quyết các chế độ chính sách, thăm hỏi, động viên và hỗ trợ đoàn viên, người lao động khi gặp khó khăn hoặc có việc hiếu hỷ.

Về chính sách tiền lương, thưởng: Công ty đảm bảo mức lương và các khoản phụ cấp không thấp hơn mức lương tối thiểu theo quy định của Nhà nước, từng bước cải thiện thu nhập và đời sống cho người lao động. Bên cạnh đó, Công ty luôn tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực, nâng cao tay nghề nhằm có cơ hội tăng thu nhập và ổn định cuộc sống.

Về chính sách trợ cấp: Người lao động được xem xét trợ cấp khó khăn tùy theo từng trường hợp cụ thể; thực hiện chế độ trợ cấp thôi việc theo đúng quy định của pháp luật.

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

Trong năm 2025, Ban Chấp hành Công đoàn cơ sở đã tích cực tổ chức các hoạt động chăm lo đời sống đoàn viên như thăm hỏi hiếu hỷ, thăm bệnh cho 36 lượt đoàn viên; tổ chức sinh nhật tập thể hằng tháng cho đoàn viên công đoàn; tặng quà cho các cháu thiếu nhi nhân dịp Tết Trung thu; tổ chức họp mặt nữ đoàn viên công đoàn nhân ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10; đồng thời trao quà Tết Nguyên đán và hỗ trợ các trường hợp đoàn viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn.

Ngoài ra, Ban Chấp hành Công đoàn cơ sở còn phối hợp, tham mưu Ban lãnh đạo Công ty quan tâm chăm lo đời sống người lao động trong dịp Tết bằng các phần quà nhu yếu phẩm thiết thực cùng với tiền thưởng lương tháng 13 và thưởng Tết, góp phần động viên tinh thần, tạo động lực để CB.CNV – NLĐ yên tâm công tác và gắn bó lâu dài với Công ty.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động theo quy định của pháp luật như tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, nghỉ phép và các quyền lợi liên quan. Trong năm 2025, Công ty không phát sinh trường hợp lao động nữ nghỉ hưởng chế độ thai sản.

Chế độ nghỉ thai sản

Lao động nữ tại Công ty được đảm bảo thực hiện đầy đủ chế độ nghỉ thai sản theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, các chế độ của Bảo hiểm xã hội cũng mang lại nhiều quyền lợi thiết thực cho lao động nữ trong thời gian nghỉ thai sản, góp phần giúp người lao động yên tâm chăm sóc sức khỏe và ổn định cuộc sống.



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

Công đoàn Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động chăm lo đời sống người lao động như thăm hỏi khi ốm đau, hỗ trợ khi gặp khó khăn, phúng viếng khi thân nhân qua đời, tổ chức sinh nhật đoàn viên và họp mặt nhân các ngày lễ như 8/3, 20/10. Trong năm 2025 đã thực hiện thăm hỏi và hỗ trợ đoàn viên, góp phần động viên và chia sẻ kịp thời với người lao động, đã chi 247.300.000 đồng cho các hoạt động chăm lo, bảo vệ và đào tạo đoàn viên, người lao động; đồng thời chi 42.900.000 đồng cho công tác tuyên truyền đoàn viên và khen thưởng người lao động.



Hoạt động đào tạo người lao động

Trong năm 2025, Công ty chú trọng nâng cao năng lực quản trị và chuyên môn cho đội ngũ lãnh đạo, cán bộ quản lý và nhân viên thông qua việc cử các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng giám đốc, thư ký HĐQT, kế toán trưởng và cán bộ phụ trách công bố thông tin tham gia các chương trình đào tạo, hội thảo và tập huấn chuyên môn.

Các nội dung đào tạo tập trung vào quản trị công ty, công bố thông tin, quản trị tài chính doanh nghiệp, quản trị rủi ro, phát triển bền vững, tuân thủ pháp luật chứng khoán, chính sách thuế và chế độ kế toán doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng tham gia các hội thảo chuyên đề liên quan đến phát triển kinh tế tư nhân, quản trị biến đổi khí hậu, hướng dẫn công bố thông tin ESG cho ngành bất động sản – xây dựng, cũng như các chương trình cập nhật chính sách thuế và quy định kế toán mới.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng đào tạo chuyên môn cho nhân sự hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Trong năm 2025, Công ty đã cử 09 lượt nhân sự tham gia kỳ thi cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do cơ quan có thẩm quyền tổ chức và đã được cấp chứng chỉ hành nghề theo quy định.

Thông qua các hoạt động đào tạo và bồi dưỡng trong năm 2025, năng lực chuyên môn, kỹ năng quản trị và mức độ tuân thủ pháp luật của đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên Công ty tiếp tục được nâng cao, góp phần tăng cường hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững của doanh nghiệp.



05

**BÁO CÁO
TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

I. 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 20 ngày 10/11/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 595.814.180.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025: 595.814.180.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ.

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.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

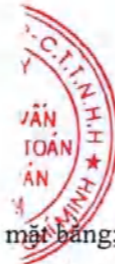
III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông	Dương Thế Nghiêm	Thành viên
Ông	Trương Trúc Linh	Thành viên
Ông	Lê Phước Sang	Thành viên độc lập
Ông	Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc
Ông	Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Lê Phước Sang	Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Ông	Phạm Tân Khoa	Thành viên

Đại diện pháp luật

Ông Dương Thế Nghiêm

Kế toán trưởng

Bà Bùi Thị Kim Ngân

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện công tác kiểm toán cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 01/11/2020 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 10 tháng 03 năm 2026

TM. Hội đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT



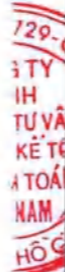
Nguyễn Triệu Đông

Cần Thơ, ngày 10 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Dương Thế Nghiêm



Số 285/BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 24/03/2026, từ trang 08 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, 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.

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 31/12/2025, 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.

TP. HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc



Lê Văn Tuấn

Số giấy CNĐKHN KTV: 0479-2023-142-1

Kiểm toán viên

Lê Văn Tân

Số giấy CNĐKHN KTV: 4318-2023-142-1

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		727.984.635.400	927.859.884.388
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.882.386.456	10.973.779.139
1. Tiền	111	V.1	9.882.386.456	10.973.779.139
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		111.326.649	22.042.849
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.5	111.326.649	22.042.849
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		390.268.831.868	662.276.350.934
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	86.065.305.583	167.118.672.863
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	268.066.815.866	389.618.235.147
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	36.136.710.419	105.539.442.924
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	327.694.784.824	254.587.711.466
1. Hàng tồn kho	141		327.694.784.824	254.587.711.466
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.305.603	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.305.603	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		462.202.622.186	203.748.555.551
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		406.708.382.418	62.750.531.709
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	113.764.132.199	85.790.209
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	136.028.356.719	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	94.251.152.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	62.664.741.500	62.664.741.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2026 | 73

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		7.468.036.125	8.077.364.445
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.120.157.281	5.729.485.601
- Nguyên giá	222		16.128.430.021	16.034.032.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.008.272.740)	(10.304.546.420)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.347.878.844	2.347.878.844
- Nguyên giá	228		2.403.925.844	2.403.925.844
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	28.633.608.851	30.219.649.571
- Nguyên giá	231		43.445.163.071	43.445.163.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.811.554.220)	(13.225.513.500)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	19.357.997.736	102.573.552.627
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		16.836.907.429	102.573.552.627
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.521.090.307	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		34.597.056	127.457.199
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	34.597.056	127.457.199
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.190.187.257.586	1.131.608.439.939

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		470.426.384.910	409.062.303.952
I. Nợ ngắn hạn	310		235.471.087.397	276.933.522.264
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	4.245.075.135	7.477.148.988
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	24.429.874.610	2.454.685.210
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	10.249.678.403	22.355.883.450
4. Phải trả người lao động	314		1.544.043.858	1.820.091.300
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	565.811.433	296.994.124
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	-	28.835.324.526
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	3.330.249.500	21.276.608.986
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	153.465.449.413	156.763.750.911
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.640.905.045	35.653.034.775
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		234.955.297.513	132.128.781.688
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	3.962.014.936	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	230.993.282.577	129.839.129.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	-	2.289.652.688
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

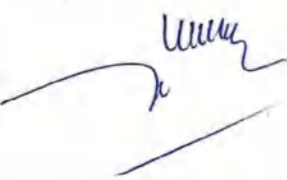
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		719.760.872.676	722.546.135.987
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	719.760.872.676	722.546.135.987
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	50.895.534.950	48.054.614.680
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	73.051.157.726	78.677.341.307
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		50.323.795.557	44.785.720.854
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		22.727.362.169	33.891.620.453
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.190.187.257.586	1.131.608.439.939

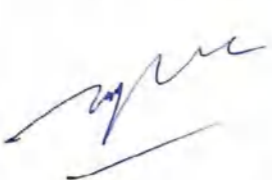
Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm


Bùi Thị Kim Ngân




Dương Thế Nghiêm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

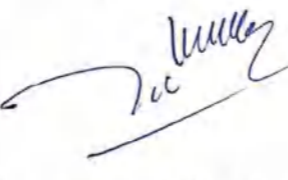
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	311.446.379.575	306.854.287.888
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	4.511.501.144	5.343.757.449
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		306.934.878.431	301.510.530.439
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	231.314.595.620	195.861.470.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		75.620.282.811	105.649.060.120
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.433.063.197	336.429.711
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	29.794.333.538	35.573.501.970
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		17.945.261.100	30.410.181.933
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	1.182.197.328	6.186.152.575
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	7.606.852.516	7.650.257.671
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38.469.962.626	56.575.577.615
11. Thu nhập khác	31	VI.6	31.479.891	181.500.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.397.827.767	3.248.351.345
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.366.347.876)	(3.066.851.345)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		36.103.614.750	53.508.726.270
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.694.412.041	11.144.200.705
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		28.409.202.709	42.364.525.565
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	429	640
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	429	640

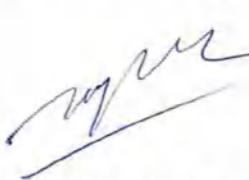
Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

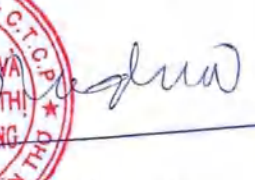
Kế toán trưởng

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 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		312.969.198.698	263.219.797.236
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(270.558.677.030)	(255.845.559.090)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.527.726.100)	(9.448.695.900)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(39.011.430.638)	(35.759.423.027)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(14.364.494.676)	(15.321.673.390)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		136.959.585.932	173.426.511.026
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(152.688.233.004)	(137.793.584.454)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(37.221.776.818)	(17.522.627.599)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(48.722.900.000)	(1.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.209.000.000	43.596.800.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.432.179.397	335.386.862
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(34.072.629.694)	43.931.186.862
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		331.782.224.051	215.507.600.891
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(233.926.371.972)	(233.116.822.966)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.652.838.250)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		70.203.013.829	(17.609.222.075)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(1.091.392.683)	8.799.337.188
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	10.973.779.139	2.174.441.951
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	9.882.386.456	10.973.779.139

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026



Tổng Giám đốc

Dương Thế Nghiêm

5011729
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TỰ
CHÍNH KẾ
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
1 - T.P. HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	7.291.167.101	5.914.421.316
- Tiền gửi ngân hàng (VND)	2.591.219.355	5.059.357.823
Cộng	9.882.386.456	10.973.779.139

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

2.1. Ngắn hạn

- Phải thu từ các bên khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	-	8.879.300.000
+ Công ty TNHH Giáo dục FPT	6.000.000.000	-
+ Lý Bích Quyên	4.300.000.000	28.660.000.000
+ Nguyễn Đình Thái	-	7.004.078.000
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	-	20.521.029.400
+ Nguyễn Văn Trung	-	420.859.000
+ Nguyễn Thái Nguyên	-	15.373.960.000
+ Lê Văn Phước	-	22.038.080.000
+ Các đối tượng khác	65.508.147.284	50.074.635.456
- Phải thu từ các bên liên quan	10.257.158.299	14.146.731.007
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	7.530.373.398	8.433.846.622
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	2.726.784.901	2.625.564.385
+ Nguyễn Triệu Đồng	-	3.087.320.000

Cộng	86.065.305.583	167.118.672.863
-------------	-----------------------	------------------------

2.2. Dài hạn

- Phải thu từ các bên khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	18.386.232.199	-
+ Nguyễn Thái Nguyên	20.642.800.000	-
+ Lê Văn Phước	29.365.660.000	-
+ Lý Bích Quyên	16.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	29.369.440.000	85.790.209

Cộng	113.764.132.199	85.790.209
-------------	------------------------	-------------------

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

3.1. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trả trước người bán từ các bên khác	97.607.427.308	184.658.537.606
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	94.680.171.737	172.110.961.962
+ Các đối tượng khác	2.927.255.571	12.547.575.644
- Trả trước người bán từ các bên liên quan	170.459.388.558	204.959.697.541
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	93.666.072.151	136.657.585.790
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	76.793.316.407	68.302.111.751

Cộng	268.066.815.866	389.618.235.147
-------------	------------------------	------------------------

3.2. Dài hạn - Thông tin về giao dịch của các bên liên quan: Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trần Văn Nhanh (1)	10.000.000.000	-
- Huỳnh Chấn Huy (2)	5.000.000.000	-
- Nguyễn Thị Thủy (3)	3.896.000.000	-
- Huỳnh Minh Phú (4)	10.000.000.000	-
- Các đối tượng khác (4)	65.355.152.000	-
Cộng	94.251.152.000	-

Ghi chú:

(1) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 02/10/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 10.000.000.000 VND.

(2) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 22/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 5.000.000.000 VND.

(3) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 25/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 25/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 3.896.000.000 VND.

(4) Theo các hợp đồng cho vay vốn ngày 31/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 75.355.152.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	111.326.649	111.326.649	22.042.849	22.042.849
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sa Đéc (1)	21.926.649	21.926.649	21.042.849	21.042.849
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sóc Trăng (2)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng(3)	88.400.000	88.400.000		
Cộng	111.326.649	111.326.649	22.042.849	22.042.849

Ghi chú:

(1) 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. Trong năm hợp đồng tự động gia hạn.

(2) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 070148940361 ngày 17/09/2024 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- CN Sóc Trăng, số tiền gửi 1.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,9%/năm, lãi trả cuối kỳ. Trong năm hợp đồng tự động gia hạn.

(3) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 822/2025/17462 ngày 02/06/2025 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Sóc Trăng, số tiền gửi 88.400.000 VND, kỳ hạn 237 ngày, lãi suất 2,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	289.904.819	-	1.092.201.000	-
Tạm ứng từ các bên khác	289.904.819	-	1.092.201.000	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	29.750.000	-	29.750.000	-
+ Lê Văn Phước	-	-	200.000.000	-
+ Trần Thị Ngọc Huệ	-	-	574.000.000	-
+ Nguyễn Thanh Hùng	150.000.000	-	150.000.000	-
+ Đối tượng khác	110.154.819	-	138.451.000	-
- Phải thu khác	35.846.805.600	-	104.447.241.924	-
Phải thu khác từ các bên khác	35.846.805.600	-	104.447.241.924	-
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	-	-	9.104.620.000	-
+ Võ Lê Bảo Yến	-	-	11.282.000.000	-
+ Nguyễn Minh Đức	-	-	3.690.000.000	-
+ Nguyễn Thị Yến Nhung	-	-	7.790.000.000	-
+ Nguyễn Văn Lực	-	-	12.998.900.000	-
+ La Ngọc Trinh	5.700.000.000	-	-	-
+ Trương Hiếu Khang	5.700.000.000	-	-	-
+ Phan Khánh Cường	5.700.000.000	-	-	-
+ Trương Văn Phước	5.700.000.000	-	-	-
+ Lý Bích Phụng	5.700.000.000	-	-	-
+ Nguyễn Thái Nguyên	5.700.000.000	-	-	-
+ Lê Văn Phước	-	-	13.695.780.000	-
+ Đối tượng khác	1.646.805.600	-	45.885.941.924	-
Cộng	36.136.710.419	-	105.539.442.924	-
6.2. Dài hạn				
- Phải thu khác	62.664.741.500	-	62.664.741.500	-
Phải thu khác từ các bên khác	31.042.000.000	-	31.042.000.000	-
+ Nguyễn Văn Cường (*)	31.042.000.000	-	31.042.000.000	-
Phải thu khác từ các bên liên quan	31.622.741.500	-	31.622.741.500	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào (**)	31.622.741.500	-	31.622.741.500	-
Cộng	62.664.741.500	-	62.664.741.500	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

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, số tiền 31.042.000.000 VND.

(**) 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 VND.

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

7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	95.645.787.923	-	-	-
- Thành phẩm	79.138.630.864	-	79.110.371.361	-
- Hàng hóa	152.910.366.037	-	175.477.340.105	-
Cộng	327.694.784.824	-	254.587.711.466	-

8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A	16.836.907.429	16.836.907.429	72.573.552.627	72.573.552.627
+ Dự án khu Minh Châu (*)	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	16.836.907.429	16.836.907.429	102.573.552.627	102.573.552.627

8.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Khu thể dục thể thao	2.521.090.307	-
Cộng	2.521.090.307	-

Ghi chú: Xây dựng cơ bản dở dang Khu thể dục thể thao theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 18/01/2025, Phụ lục 01/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 05/03/2025 và Phụ lục 02/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 17/11/2025 với Công ty TNHH Tỳ Đô.

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	Công cụ dụng cụ	34.597.056
Cộng	34.597.056	127.457.199

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	12.768.583.447	232.693.603	2.908.010.383	124.744.588	-	16.034.032.021
Số tăng trong năm	274.250.000	-	-	-	-	274.250.000
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	274.250.000	-	-	-	-	274.250.000
Số giảm trong năm	-	-	179.852.000	-	-	179.852.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	179.852.000	-	-	179.852.000
- Giám khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	13.042.833.447	232.693.603	2.728.158.383	124.744.588	-	16.128.430.021
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	7.772.673.593	136.061.177	2.275.921.604	119.890.046	-	10.304.546.420
Số tăng trong năm	472.987.796	53.422.552	352.313.430	4.854.542	-	883.578.320
- Khấu hao trong năm	472.987.796	53.422.552	352.313.430	4.854.542	-	883.578.320
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	179.852.000	-	-	179.852.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	179.852.000	-	-	179.852.000
- Giám khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	8.245.661.389	189.483.729	2.448.383.034	124.744.588	-	11.008.272.740
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	4.995.909.854	96.632.426	632.088.779	4.854.542	-	5.729.485.601
Tại ngày cuối năm	4.797.172.058	43.209.874	279.775.349	-	-	5.120.157.281

Ghi chú:

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

Không có
3.930.868.752 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

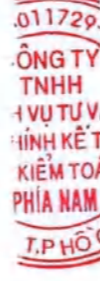
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bán quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844
Tại ngày cuối năm	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng (phần mềm máy vi tính) :

56.047.000 VND



12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	43.445.163.071	-	-	43.445.163.071
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	43.445.163.071	-	-	43.445.163.071
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	13.225.513.500	1.586.040.720	-	14.811.554.220
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.225.513.500	1.586.040.720	-	14.811.554.220
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	30.219.649.571	-	1.586.040.720	28.633.608.851
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.219.649.571	-	1.586.040.720	28.633.608.851
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025**VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	64.992.223.634	64.992.223.634	77.186.492.080	87.189.748.367	74.995.479.921	74.995.479.921
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.489.756.377	18.489.756.377	39.051.044.224	38.542.469.711	17.981.181.864	17.981.181.864
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	39.998.001.931	39.998.001.931	39.998.001.831	39.999.999.900	40.000.000.000	40.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	29.985.467.471	29.985.467.471	48.472.804.006	18.487.336.535	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	-	-	-	1.564.808.126	1.564.808.126	1.564.808.126
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	-	-	-	22.222.281.000	22.222.281.000	22.222.281.000
Cộng	153.465.449.413	153.465.449.413	204.708.342.141	208.006.643.639	156.763.750.911	156.763.750.911

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, TP. Cần ThơBáo cáo tài chính
Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
Năm 2025**13.1. Ngắn hạn (Tiếp theo)**

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 7600-LAV-202800474 ký ngày 18 tháng 06 năm 2025	- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời	64.992.223.634	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng số 076/24/HDHM/ST/CRC1 ngày 14 tháng 10 năm 2024	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	18.489.756.377	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTDHM số 01/2025/2532093/HĐTD ký ngày 21/03/2025	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	39.998.001.931	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
VHM Số:DN.24.0269/2024-HĐCV/HHM CT724 ngày 25/11/2024 và Văn bản sửa bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức ngày 21/01/2026	- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	29.985.467.471	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				153.465.449.413	

13.2. Dài hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	62.104.000.000	62.104.000.000	42.064.000.000	6.260.000.000	26.300.000.000	26.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	66.073.416.667	66.073.416.667	24.476.000.000	13.655.583.333	55.253.000.000	55.253.000.000
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	37.600.000.000	37.600.000.000	28.600.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Sóc Trăng	2.500.000.000	2.500.000.000	7.500.000.000	5.000.000.000	-	-
- Ngân hàng Bản Việt - CN Sóc Trăng	12.933.881.910	12.933.881.910	12.933.881.910	-	-	-
- Ngân hàng An Bình - Cn Sóc Trăng	9.444.444.000	9.444.444.000	10.000.000.000	555.556.000	-	-
- Các đối tượng khác	40.337.540.000	40.337.540.000	18.870.010.000	17.020.756.000	39.286.129.000	39.286.129.000
Cộng	230.993.282.577	230.993.282.577	144.443.891.910	42.491.895.333	129.839.129.000	129.839.129.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

13.2. Dãi hạn (Tiếp theo)

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.23.0245/2023- HĐCVDADT/NHCT724 ngày 28/08/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	20.040.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số DN.25.0167/2025- HĐCVDADT/NHCT724 ngày 01/07/2025	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	42.064.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 77132/2023-HĐCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	66.073.416.667	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 04/2024/HĐTĐĐT-NHPT ngày 22/12/2024	Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	60 tháng	Theo thời điểm	37.600.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTĐHM Số: 2283/25MN/HĐTĐ ngày 22/01/2025	- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	2.500.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTĐTL Số: 0502500032300 ngày 06/06/2025	- Ngân hàng Bán Việt -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	9.500.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTĐTL Số: 0502500073500 ngày 11/12/2025	- Ngân hàng Bán Việt -CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	3.433.881.910	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐCVTL số: 0667A/25/TD/SME/111 và 0667B/25/TD/SMA/111 ngày 30/10/2025	- Ngân hàng An Bình - Cn Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	9.444.444.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	Trên 12 tháng	Theo thời điểm	40.337.540.000	Tin chấp
Cộng				230.993.282.577	



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Phải trả từ các bên khác	4.245.075.135	4.245.075.135	7.477.148.988	7.477.148.988
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	368.936.006	368.936.006	218.199.606	218.199.606
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	814.089.500	814.089.500	-	-
+ Công ty Gạch Vạn Trường Phát	-	-	109.710.000	109.710.000
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	293.039.870	293.039.870	726.092.955	726.092.955
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	-	-	5.240.628.195	5.240.628.195
+ Công ty TNHH Hồng Dung	235.040.000	235.040.000	104.520.000	104.520.000
+ Công ty Cổ phần Cấp Nước Sóc Trăng	580.350.800	580.350.800	412.341.095	412.341.095
+ Công ty TNHH XD-TM DV Phòng Cháy chữa Cháy Bá Vương	-	-	264.720.800	264.720.800
+ Cty TNHH XD&TM Nhân Lực - Thi công Hồ ảnh quan khu TĐTT	1.203.615.832	1.203.615.832	-	-
+ Đối tượng khác	750.003.127	750.003.127	400.936.337	400.936.337
Cộng	4.245.075.135	4.245.075.135	7.477.148.988	7.477.148.988

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Ngắn hạn

- Người mua trả trước từ các bên khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Trần Kim Sơn	2.484.000.000	-
+ Đào Hồng Quang	2.938.668.800	-
+ Phạm Kinh Ân	1.231.200.000	-
+ Phạm Văn Hương	2.779.700.000	-
+ Lương Vĩnh Niên	2.129.900.000	-
+ Đối tượng khác	12.866.405.810	2.454.685.210
Cộng	24.429.874.610	2.454.685.210

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	8.275.277.234	27.472.777.172	35.139.145.598	608.908.808
+ Phải nộp	8.275.277.234	10.184.232.876	17.850.601.302	608.908.808
+ Được khấu trừ	-	17.288.544.296	17.288.544.296	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.904.258.784	10.002.408.644	14.364.494.676	9.542.172.752
Thuế thu nhập cá nhân	176.347.432	1.633.199.845	1.710.950.434	98.596.843
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	22.355.883.450	39.111.385.661	51.217.590.708	10.249.678.403

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

Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Lãi vay trích trước	565.811.433	296.994.124
Cộng	565.811.433	296.994.124

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

18.1. Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	5.781.000	6.326.000
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	2.142.811.000	12.404.371.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	-	10.150.000.000
+ Công ty TNHH XD&TM Tài Lực	1.406.871.000	1.406.871.000
+ Các đối tượng khác	735.940.000	847.500.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	700.707.500	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	480.950.000	8.865.911.980
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác	480.950.000	8.865.911.980
+ Huỳnh Thị Hạnh	-	1.500.000.000
+ Các đối tượng khác	480.950.000	7.365.911.980
Cộng	3.330.249.500	21.276.608.980
18.2. Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	600.000.000	-
+ Công ty TNHH Tỷ Đô (*)	600.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác	3.362.014.936	-
+ Công ty TNHH Tỷ Đô (*)	3.362.014.936	-
Cộng	3.962.014.936	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

18 . PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)	Đơn vị tính: VND	
--------------------------------	------------------	--

18.2. Dài hạn

(*) **Ghi chú:** Khoản ký quỹ và khoản nhận ứng trước theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 18/01/2025, Phụ lục 01/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 05/03/2025 và Phụ lục 02/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 17/11/2025.

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

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng bất động sản

Số cuối năm	Số đầu năm
-	28.835.324.526
Cộng	28.835.324.526

20 . THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả
 - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế
 - Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Số cuối năm	Số đầu năm
20%	-
-	2.289.652.688
Cộng	2.289.652.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

2. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

21.1. 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
Số dư đầu năm trước	595.814.180.000	-	-	43.818.162.124	46.222.884.104	685.855.226.228
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	42.364.525.565	42.364.525.565
- Tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Các quỹ	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận, phúc lợi	-	-	-	-	(4.236.452.556)	(4.236.452.556)
+ Đầu tư phát triển	-	-	-	4.236.452.556	(4.236.452.556)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(1.437.163.250)	(1.437.163.250)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)	595.814.180.000	-	-	48.054.614.680	78.677.341.307	722.546.135.987
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	28.409.202.709	28.409.202.709
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.840.920.270)	(2.840.920.270)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	2.840.920.270	(2.840.920.270)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(28.353.545.750)	(28.353.545.750)
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	595.814.180.000	-	-	50.895.534.950	73.051.157.726	719.760.872.676

Ghi chú : - Chia cổ tức năm 2025 được thực hiện theo kế hoạch sản xuất kinh doanh



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

21.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dũng	106.624.000.000	106.624.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	37.658.340.000	37.658.340.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	451.531.840.000	451.531.840.000
Cộng	595.814.180.000	595.814.180.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
+ Vốn góp đầu năm	595.814.180.000	595.814.180.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(28.353.545.750)	-

21.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	59.581.418	59.581.418
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	59.581.418	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	59.581.418	59.581.418
+ 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	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	59.581.418	59.581.418
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

21.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	50.895.534.950	48.054.614.680
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

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

1.1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	85.498.175.103	96.821.579.918
- Doanh thu bán thành phẩm	221.408.740.867	200.610.747.992
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.539.463.605	9.421.959.978
Cộng	311.446.379.575	306.854.287.888

Ghi chú: - Doanh thu năm 2024, được phân loại lại cho phù hợp với năm 2025.

1.2. Doanh thu với bên liên quan: Xem thuyết minh VIII- Những thông tin khác

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Hàng bán bị trả lại	4.511.501.144	5.343.757.449
Cộng	4.511.501.144	5.343.757.449

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hàng hóa	77.251.977.413	88.226.795.619
- Giá vốn thành phẩm	152.340.262.987	102.371.739.969
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.722.355.220	5.262.934.731
Cộng	231.314.595.620	195.861.470.319

Ghi chú: - Giá vốn năm 2024, được phân loại lại cho phù hợp với năm 2025.

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	53.703.998	224.405.710
- Lãi bán hàng trả chậm	1.379.359.199	112.024.001
Cộng	1.433.063.197	336.429.711

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	17.945.261.100	30.410.181.933
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	11.849.072.438	5.163.320.037
Cộng	29.794.333.538	35.573.501.970

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ	9.090.909	-
- Các khoản khác	22.388.982	181.500.000
Cộng	31.479.891	181.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

7. CHI PHÍ KHÁC

- Các khoản bị phạt
- Các khoản khác

Cộng

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản bị phạt	1.785.627.767	3.142.351.345
- Các khoản khác	612.200.000	106.000.000
Cộng	2.397.827.767	3.248.351.345

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

8.1. Chi phí bán hàng

- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Các khoản chi phí bán hàng khác

Cộng

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Thuế, phí, lệ phí
- Các khoản chi phí QLDN khác

Cộng

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay
- Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước

Cộng

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân công	904.814.601	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	277.382.727	6.176.841.622
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	9.310.953
Cộng	1.182.197.328	6.186.152.575
- Chi phí công cụ, dụng cụ	212.240.606	274.671.145
- Chi phí nhân công	4.856.007.700	4.878.806.600
- Chi phí khấu hao	813.579.143	810.626.496
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.134.651.448	1.146.929.484
- Thuế, phí, lệ phí	4.236.290	3.682.800
- Các khoản chi phí QLDN khác	586.137.329	535.541.146
Cộng	7.606.852.516	7.650.257.671
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.714.659.844	1.598.877.526
- Chi phí nhân công	11.557.387.158	10.313.078.900
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.469.619.040	2.439.122.965
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.469.530.521	125.421.146.522
- Chi phí bằng tiền khác	13.101.647.045	1.586.017.160
Cộng	145.312.843.608	141.358.243.073
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.694.412.041	11.351.415.523
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	(207.214.818)
- Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước	-	-
Cộng	7.694.412.041	11.144.200.705

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36.103.614.750	53.508.726.270
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.397.827.767	3.248.351.345
Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt	2.397.827.767	3.248.351.345
+ Các khoản điều chỉnh giảm	29.382.317	
Các khoản điều chỉnh giảm (theo Biên bản kiểm tra thuế năm 2025 về việc phân bổ chi phí trả trước)	29.382.317	
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	38.472.060.200	56.757.077.615
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.694.412.041	11.351.415.523
Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	7.694.412.041	11.351.415.523
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-



11. I CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	28.409.202.709	42.364.525.565
khuyến thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	2.840.920.270	4.236.452.556
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	59.581.418
cơ bản trên cổ phiếu	429	640

12. I SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	28.409.202.709	42.364.525.565
khuyến thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	2.840.920.270	4.236.452.556
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	59.581.418
suy giảm trên cổ phiếu	429	640

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

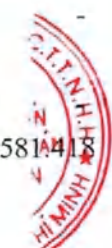
Năm 2025

12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	59.581.418	59.581.418
Số lượng CP phát hành (tăng thêm trong năm)	-	-
Ngày phát hành	-	-
Số ngày lưu hành	-	-
Số lượng CP bình quân phát hành thêm trong năm	-	-
= (Số lượng CP phát hành * Số ngày lưu hành/360 ngày)	-	-
Số lượng CP phổ thông bình quân mua lại trong năm	-	-
Số lượng CP phổ thông bình quân lưu hành trong năm	59.581.418	59.581.418



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

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

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

	Năm nay	Năm trước
3. SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	331.782.224.051	215.507.600.891

	Năm nay	Năm trước
4. SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG NĂM		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	233.926.371.972	233.116.822.966

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan có phát sinh trong năm	Mối quan hệ
- Ông Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT
- Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng Giám đốc - Vợ Chủ tịch HĐQT
- Ông Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng Giám đốc
- Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT
- Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT
- Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT
- Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Con của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Nhân Lực
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Vợ của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Tài Lực

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

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:

		Năm nay	Năm trước
Thu nhập, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị			
Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT	409.129.880	390.000.000
Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	180.000.000	195.000.000
Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	180.000.000	195.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	195.000.000
Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	195.000.000
Thù lao các thành viên Ủy ban kiểm toán			
Lê Phước Sang	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	144.000.000	156.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên Ủy ban kiểm toán	120.000.000	130.000.000
Thu nhập, thù lao của các thành viên Ban điều hành công ty			
Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	359.656.643	304.402.000
Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	-	114.855.000
Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	305.242.117	261.216.400
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng giám đốc	308.206.238	142.749.700
Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	304.692.696	259.428.400

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Triệu Đồng	Phải thu khách hàng	-	3.087.320.000
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu khác	31.622.741.500	31.622.741.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Phải thu khách hàng	7.530.373.398	8.433.846.622
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Trả trước cho người bán	93.666.072.151	136.657.585.790
	Phải thu khách hàng	2.726.784.901	2.625.564.385
	Trả trước cho người bán	76.793.316.407	68.302.111.751



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh

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:

Chi tiêu	Hàng hóa		Thành phẩm		Dịch vụ		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	85.498.175.103	96.821.579.918	221.408.740.867	200.610.747.992	4.539.463.605	9.421.959.978	311.446.379.575	306.854.287.888
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	4.511.501.144	5.343.757.449	-	-	4.511.501.144	5.343.757.449
Giá vốn	77.251.977.413	88.226.795.619	152.340.262.987	102.371.739.969	1.722.355.220	5.262.934.731	231.314.595.620	195.861.470.319
Lợi nhuận gộp	8.246.197.690	8.594.784.299	64.556.976.736	92.895.250.574	92.817.108.385	4.159.025.247	75.620.282.811	105.649.060.120

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

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.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

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

5.3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	153.465.449.413	230.993.282.577	-	384.458.731.990
Phải trả người bán	4.245.075.135	-	-	4.245.075.135
Chi phí phải trả	565.811.433	-	-	565.811.433
Các khoản phải trả khác	3.330.249.500	-	-	3.330.249.500
Số đầu năm				
Vay và nợ	156.763.750.911	129.839.129.000	-	286.602.879.911
Phải trả người bán	7.477.148.988	-	-	7.477.148.988
Chi phí phải trả	296.994.124	-	-	296.994.124
Các khoản phải trả khác	21.276.608.980	-	-	21.276.608.980

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 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.882.386.456	10.973.779.139	9.882.386.456	10.973.779.139
Phải thu khách hàng	199.829.437.782	167.204.463.072	199.829.437.782	167.204.463.072
Trả trước cho người bán	404.095.172.585	389.618.235.147	404.095.172.585	389.618.235.147
Các khoản phải thu khác	98.801.451.919	168.204.184.424	98.801.451.919	168.204.184.424
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	4.245.075.135	7.477.148.988	4.245.075.135	7.477.148.988
Người mua trả tiền trước	24.429.874.610	2.454.685.210	24.429.874.610	2.454.685.210
Vay và nợ	384.458.731.990	286.602.879.911	384.458.731.990	286.602.879.911
Phải trả người lao động	1.544.043.858	1.820.091.300	1.544.043.858	1.820.091.300
Chi phí phải trả	565.811.433	296.994.124	565.811.433	296.994.124
Các khoản phải trả khác	7.292.264.436	21.276.608.980	7.292.264.436	21.276.608.980

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại cuối niên độ kế toán cuối kỳ do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như 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 tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

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

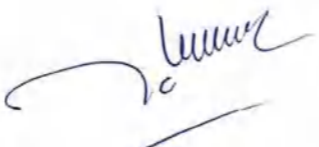
8. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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.

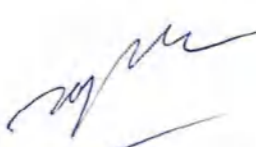
9. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024, kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu


Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng


Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc


Đương Thế Nghiêm