

Số.: 42/CBTT.PVCL.25

Sóc Trăng, ngày 29 tháng 03 năm 2025

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, P4, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
 - Điện thoại : (0299) 3627999 Fax: (0299) 3627888 Email: pvcl@dothi5a.com
 - 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 2024.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên 2024 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;
- HĐQT, UBKT, BTGD
- Lưu: TK.HĐQT

Đại diện tổ chức

Người công bố thông tin

(Ký ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Trần Thị Ngọc Huệ



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



MEKONG
CENTRE

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

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

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

FAX: (0299) 3627 888

Email: pvcl@dothi5a.com

Website: pvcl.com.vn - dothi5a.com



2025
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM BÁO CÁO 2024

Tháng 04/2025

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM BÁO CÁO: 2024

01 SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY VÀ DỰ ÁN MEKONG CENTRE

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

02 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những con số nổi bật	26
Kết quả kinh doanh	28
Kết quả kinh doanh bất động sản	30
Tình hình tài chính	31
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	36
Kế hoạch hoạt động năm 2025	38

03 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thông tin cổ phiếu	44
Báo cáo của Hội đồng quản trị	46
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	49
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	50
Quản trị rủi ro	52

04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	56
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	58
Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	60
Công tác chăm lo đời sống người lao động	62

05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo kiểm toán độc lập	68
Báo cáo tài chính đã kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	70
- Báo cáo kết quả hoạt động KD	74
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	75
- Thuyết minh Báo cáo tài chính	77



Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Lời đầu tiên, xin thay mặt Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông, Quý khách hàng và đối tác đã luôn đồng hành cùng chúng tôi trong những năm qua.

Năm 2024 vừa qua, với nhiều sự biến động và thay đổi về các bộ luật, trong đó Luật kinh doanh bất động sản 2023, Luật nhà ở, luật đất đai có hiệu lực từ 01/08/2024 có ảnh hưởng nhiều đến điều kiện kinh doanh của các dự án bất động sản. Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty đã có chiến lược quản trị hết sức thận trọng nhằm duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, đạt được hiệu quả tốt nhất có thể.

Sự khó khăn chung của nền kinh tế cũng ảnh hưởng nhiều đến lĩnh vực bất động sản, khách hàng chưa mạnh dạn đầu tư vào bất động sản sau thời gian dài trầm lắng bên cạnh đó lại thiếu nguồn cung cấp nguyên vật liệu xây dựng và giá vật tư tăng cao. Khó khăn về tài chính kéo dài đã làm chậm tiến độ khai thác đầu tư xây dựng, không thể đạt mục tiêu như kế hoạch đã đề ra.

Trong năm vừa qua, công ty chủ yếu tập trung vào hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật vì đó là điều kiện quan trọng để đảm bảo pháp lý để kinh doanh của dự án. Mặc dù còn nhiều khó khăn về tài chính nhưng Ban điều hành công ty đã cố gắng chủ động bằng mọi nguồn lực để thu hút sự đầu tư quan tâm của khách hàng, cụ thể cuối năm 2024 Hội đồng quản trị đã thống nhất chủ trương cho thực hiện chuyển nhượng khu đất giáo dục cho nhà đầu tư là Công ty TNHH Giáo dục FPT và chủ trương đầu tư Khu thể dục thể thao...đó là những tín hiệu khả quan đối với Dự án Khu đô thị 5A trong thời gian tới.

Theo nhận định chung, năm 2025 vẫn sẽ là năm tiếp tục khó khăn đối với ngành kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên với những giá trị đã và đang tạo nên thương hiệu với Khu đô thị 5A thì tập thể PVCL sẽ cố gắng đảm bảo duy trì và phát triển bền vững.

Để tiếp tục xây dựng PVCL phát triển bền vững trong tương lai, HĐQT quyết tâm sẽ đầu tư hoàn thành các tiện ích tại Dự án Khu đô thị 5A trong thời gian tới, hoàn thiện các pháp lý đối với từng sản phẩm để ngày càng khẳng định thương hiệu của Dự án Khu đô thị 5A.

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty PVCL, một lần nữa chúng tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn chân thành đến tất cả Quý cổ đông và đối tác, Quý khách hàng đã luôn đồng hành cùng với PVCL trong suốt chặng đường gần 18 năm đã qua. Chúng tôi tin rằng với tinh thần đoàn kết, lòng nhiệt huyết của tập thể PCVL sẽ là cơ sở vững chắc để công ty cùng tạo ra những mốc son mới, chinh phục các thành tựu mới trong sự phát triển của PVCL, chúng ta sẽ tạo nên một sức đẩy mạnh mẽ cho PVCL ngày càng thành công lớn mạnh

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



Sóc Trăng, tháng 04/2025

NGUYỄN TRIỆU DŨNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



TẦM NHÌN

Tầm nhìn chiến lược của PVCL là trở thành một trong những Công ty Bất động sản hàng đầu tại Sóc Trăng và đồng bằng sông Cửu Long trên cơ sở tạo điều kiện an cư lạc nghiệp và môi trường sinh sống làm việc thoải mái, chất lượng cho dân cư khu vực thông qua việc xây dựng và phát triển các công trình đô thị đa năng và hiện đại.

SỬ MỆNH LỊCH SỬ

01

KHÁCH HÀNG

Cung cấp cho khách hàng sản phẩm, dịch vụ nhà đất, thỏa mãn mục tiêu An cư Lạc nghiệp. Hợp tác cùng phát triển, cam kết trở thành Bạn đồng hành của Cổ đông và đối tác.



02

NHÂN VIÊN

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng, sáng tạo, tạo điều kiện cho người lao động có cơ hội phát triển năng lực, ổn định cuộc sống.



03

CỘNG ĐỒNG

Nâng cao hiệu quả quản trị và chất lượng quản lý để giúp doanh nghiệp gia tăng được giá trị thương hiệu và phát triển bền vững.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

TRIẾT LÝ KINH DOANH

Uy tín
Chất lượng

Tạo dựng những
công trình quy mô và
tiện ích.

Đem lại giá trị thặng
dư cho khách hàng
và nhà đầu tư.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH





01

SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY VÀ DỰ ÁN MEKONG CENTRE

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

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Tên chính thức	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, P4, TP Sóc Trăng
Điện thoại	(0299) 3627 999
Fax	(0299) 3627 888
Website	pvcl.com.vn - dothi5a.com

THÔNG TIN NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

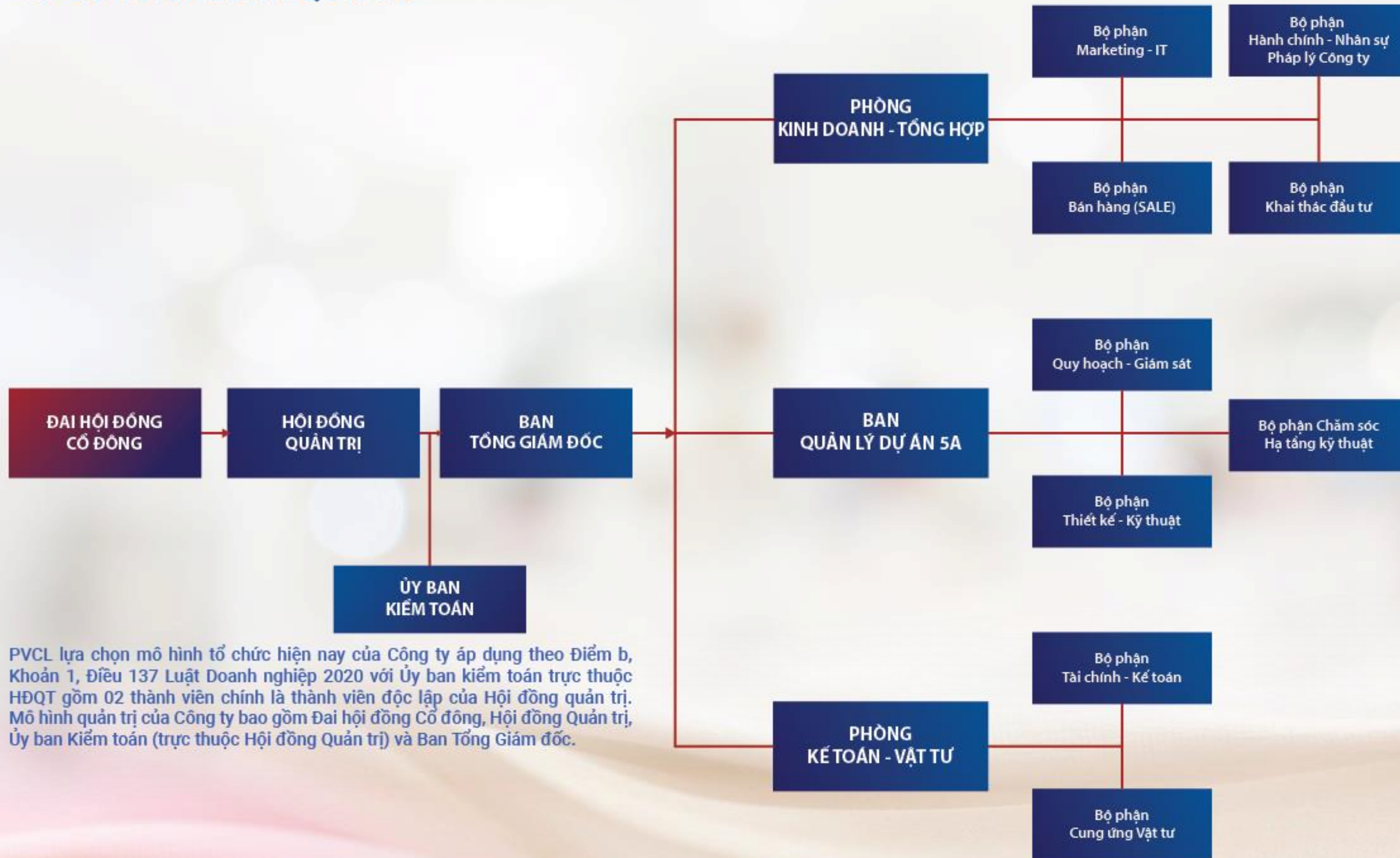
Mã cổ phiếu	CCL
Ngày niêm yết	03/03/2011
Địa chỉ niêm yết	Sàn giao dịch chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán TPHCM - HOSE
Vốn điều lệ	595.814.180.000 đồng



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



PVCL lựa chọn mô hình tổ chức hiện nay của Công ty áp dụng theo Điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020 với Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT gồm 02 thành viên chính là thành viên độc lập của Hội đồng quản trị. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán (trực thuộc Hội đồng Quản trị) và Ban Tổng Giám đốc.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2027 gồm 5 thành viên:

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



Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGUYỄN TRIỆU DŨNG

- Năm sinh: 1960
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm trên 30 năm: Ông đã từng là Trưởng trạm thu mua của các huyện Long Mỹ, Thốt Nốt thuộc Công ty Nông sản Thực phẩm tỉnh Hậu Giang, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi, Giám đốc Công ty TNHH XD&TM Minh Châu và Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



Thành viên HĐQT

DƯƠNG THẾ NGHIỄM

- Năm sinh: 1959
- Nơi sinh: Sóc Trăng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán Ứng dụng và Cử nhân Quản trị Kinh Doanh.
- Kinh nghiệm trên 20 năm: Ông đã từng là Phó phòng Lâm đặc sản Công ty Hợp tác Xuất nhập khẩu với Lào tại TPHCM, Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp Tầm đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TPHCM, Trưởng phòng Kinh Doanh Công ty TNHH XD&TM Minh Châu, tham gia hoạt động quản lý dự án và kinh doanh bất động sản tại Công ty từ năm 2004 cho đến nay. Hiện là Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



Thành viên HĐQT

TRƯƠNG TRÚC LINH

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



Thành viên Độc lập HĐQT
Kiểm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

LÊ PHƯỚC SANG

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



Thành viên Độc lập HĐQT
Thành viên Ủy ban Kiểm toán

PHẠM TÂN KHOA

- Năm sinh: 1980
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính – Tín dụng
- Quá trình công tác: Ông đã từng là Kế toán tổng hợp của Công ty CP CBTS Út Xi tại Sóc Trăng, Cán bộ tín dụng phòng khách hàng doanh nghiệp Agribank tỉnh Sóc Trăng, Kế toán trưởng của các Công ty TNHH Gạch Vạn Trường Phát, Công ty TNHH Nguyễn Hùng Phát.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng giám đốc
Ông Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc

Ông Dương Thế Nghiêm

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

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

Kinh nghiệm: Ông đã từng là Phó phòng Lâm đặc sản Công ty Hợp tác Xuất nhập khẩu với Lào tại TPHCM, Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp Tầm đũa xuất khẩu thuộc Công ty Lâm sản TPHCM, Trưởng phòng Kinh Doanh Công ty TNHH XD&TM Minh Châu, tham gia hoạt động quản lý dự án và kinh doanh bất động sản tại Công ty từ năm 2004 cho đến nay. Hiện là Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



Bà Nguyễn Kim Hồng Đào

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Cử nhân kinh tế - CN Giám đốc điều hành CEO



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

Ông Đặng Văn Út Anh

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Cử nhân Kế toán - CN Giám đốc Kinh doanh SMD, GD Tài chính CFO
GD Điều hành CEO

Có kinh nghiệm trên 15 năm trong lĩnh vực kinh doanh. Từng công tác tại Phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi, Trưởng phòng Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long. Hiện nay đang đảm nhiệm vai trò Phó Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.



LÃNH ĐẠO CÁC PHÒNG BAN

HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
Bà Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng
Bà Trần Thị Ngọc Huệ	Trưởng phòng Kinh doanh - Tổng hợp
Ông Huỳnh Minh Quân	Giám đốc Ban quản lý dự án 5A

Bà Bùi Thị Kim Ngân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

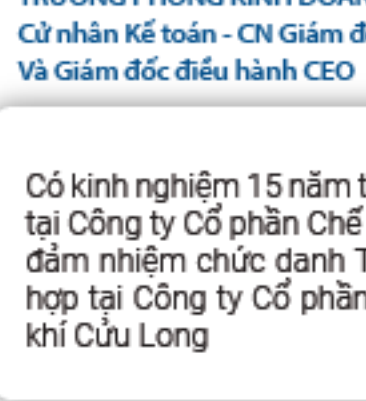


Có kinh nghiệm trên 20 năm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, từng là kế toán tổng hợp tại Công ty Xây dựng Minh Châu. Hiện đang đảm nhiệm vai trò Kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long.

Bà Trần Thị Ngọc Huệ

TRƯỞNG PHÒNG KINH DOANH - TỔNG HỢP

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



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

Ông Huỳnh Minh Quân

GIÁM ĐỐC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN 5A

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



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

THÔNG TIN

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

MEKONG CENTRE



Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A, hay còn được biết đến với tên thương mại là Mekong Centre, do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long là chủ đầu tư. Tọa lạc trên trục đường Mạc Đĩnh Chi, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, dự án nằm cách trung tâm thành phố khoảng 1km với nhiệm vụ phát triển thành phố về hướng Đông, hứa hẹn mở ra tiềm năng phát triển vượt bậc cho một khu đô thị hiện đại và đẳng cấp.

Với quy mô dự án lên đến 110,92 ha và chia thành 5 tiểu dự án, Mekong Centre được quy hoạch một cách bài bản, mỗi tiểu dự án mang một sứ mệnh riêng, nhưng cùng hướng đến mục tiêu chung là kiến tạo một không gian sống lý tưởng, đáp ứng nhu cầu tái định cư của người dân và phát triển các công trình đô thị cao cấp, đồng bộ và bền vững. Sự ra đời của dự án không chỉ giải quyết vấn đề nhà ở, mà còn góp phần hình thành một khu đô thị mới đủ lớn, với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đóng vai trò then chốt trong tiến trình phát triển đô thị của thành phố Sóc Trăng, đưa thành phố vươn mình sánh vai với các đô thị hiện đại trong khu vực.

Dự án Mekong Centre đã triển khai xây dựng đa dạng các loại hình công trình, từ nhà ở, dịch vụ cho đến các công trình phúc lợi công cộng, kiến tạo một môi trường sống tiện nghi và đẳng cấp. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hiện đại, bao gồm hệ thống đường sá rộng rãi, công viên cây xanh thoáng đãng, bờ kè kênh Nhân Lực vững chãi, cùng với hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng mọi nhu cầu của cư dân, bao gồm bệnh viện, trường học, nhà trẻ mẫu giáo, trung tâm giải trí thể thao, trung tâm thương mại... Tất cả hòa quyện vào nhau, tạo nên một quần thể kiến trúc đô thị mới hiện đại, đáp ứng nhu cầu an cư lạc nghiệp cho khoảng 20.000 cư dân.

Với sản phẩm đầu tư xây dựng một cách bài bản, tuân thủ theo quy hoạch chung của UBND tỉnh Sóc Trăng, không chỉ góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, mà còn khẳng định tầm vóc của thành phố Sóc Trăng, đã góp phần đưa thành phố vươn lên đạt chuẩn là đô thị loại II, một điểm sáng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

XÂY DỰNG NỀN TẢNG

VƯƠN TỚI TƯƠNG LAI

CƠ CẤU QUY HOẠCH DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ 5A

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

STT	LOẠI ĐẤT	SỐ LƯỢNG LÔ/NỀN	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
	ĐẤT KHAI THÁC KINH DOANH	3.969	597.743,69	53,89
1	Đất ở	3.947	464.786,64	41,90
1.1	Đất ở biệt thự đơn lập	147	62.683,32	
1.2	Đất ở biệt thự	234	45.003,32	
1.3	Đất ở kề phố	3.212	333.708,00	11,99
1.4	Đất nhà ở xã hội	354	23.392,00	
2	Đất thương mại - dịch vụ - công cộng	22	132.957,05	
2.1	Đất Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp	11	49.132,27	
2.2	Chợ - Thương mại	3	33.842,63	
2.3	Đất giáo dục	2	22.979,92	
2.4	Đất thể dục thể thao	1	16.768,72	
2.5	Đất y tế	1	5.232,06	
2.6	Đất bến bãi	4	5.001,45	
	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

Tổng diện tích đất toàn dự án Khu đô thị 5A là 1.109.224,34 m² và đất khai thác kinh doanh là 597.743,69 m².

Công ty PVCL đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị 5A từ cuối năm 2007 bao gồm các công trình như đường giao thông, công viên cây xanh, hạ tầng điện - nước,... tạo ra cơ cấu quỹ đất khai thác kinh doanh, giao nền cho dân tái định cư đồng thời xây dựng các công trình nhà ở để kinh doanh, đặc biệt từ năm 2016 Công ty đã được UBND tỉnh Sóc Trăng ký quyết định cho phép chuyển nhượng đất nền cho dân tự xây dựng theo quy hoạch của Khu đô thị 5A.

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

- Xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật.
- Đặc biệt, Dự án Mekong Centre chuẩn bị đón nhận một diện mạo mới với khu trường học theo chuẩn quốc tế do Công ty TNHH Giáo dục FPT triển khai đầu tư xây dựng tại khu đất GD - 02. Công trình Khu thể dục thể thao với mô hình đánh Golf dưới nước được đầu tư tại Khu đất TDDT-01 theo chủ trương của Hội đồng quản trị thông qua



02 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những con số nổi bật	26
Kết quả kinh doanh	28
Kết quả kinh doanh bất động sản	30
Tình hình tài chính	31
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	36
Kế hoạch hoạt động năm 2025	38

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trong năm 2024, PVCL chỉ tập trung xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Tiểu dự án 2 & 3. Năm 2024 mặc dù hoạt động kinh doanh bất động sản gặp rất nhiều khó khăn do tình hình chung của thị trường nhưng PVCL vẫn thu hút được nhiều hoạt động khác khác như hoạt động sự kiện Hội chợ thương mại, Lễ hội Ocomboc, Chợ hoa xuân 2024, sự kiện bắn pháo hoa đón giao thừa dịp Tết Nguyên đán của TP. Sóc Trăng.

Thu hút được nhà đầu tư trường học Giáo dục FPT và đầu tư khu thể dục thể thao

Về mặt xây dựng:

Trong năm 2024 đã hoàn thành một số hạng mục sau:

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

- Về xây dựng cơ sở hạ tầng Dự án Khu đô thị 5A:

TT	Công trình	ĐVT	Thực hiện năm 2024	Cộng dồn lũy tiến	Ghi chú
1	Tăng bo đất	m ³	0	24.524	
2	Bơm cát lấp	m ³	2.822	98.708	
3	Lắp đặt cống thoát nước mặt	m	192	30.959	
4	Lắp đặt cống thoát nước bẩn	m	265	13.575	
5	Lót mới gạch vỉa hè	m ²	5.046	77.420	
6	Lót lại gạch vỉa hè	m ²	0	2.269	
7	Làm mới hầm thoát hiểm	m ²	0	1.949	
8	Làm lại hầm thoát hiểm	m ²	0	105	
9	Trồng cây xanh công viên	cây	70	4.653	
10	Trồng cây xanh vỉa hè	cây	207	1.380	
11	Trồng ươm cây xanh	cây	566	566	
11	Thảm cỏ công viên	m ²	5.669	22.421	
12	Thi công đường (đá 0x4)	m ²	1.508	34.812	
13	Thi công thảm nhựa đường	m ²	8.224	28.101	
14	Thi công bó vỉa ngoài	m	690	2.688	
15	Hố ga thoát nước mặt	cái	9	174	
16	Hố ga thoát nước bẩn	cái	15	98	
17	Thi công bờ kè kênh Nhân Lục	m	731	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 2024	Đã xây cộng dồn	Ghi chú
1	Nhà liên kế trệt	359	0	359	
2	Nhà liên kế 1 trệt 1 lầu	471	0	471	
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	232	0	232	
4	Nhà biệt thự song lập	50	4	54	
5	Nhà biệt thự đơn lập	14	1	15	
6	Nhà dân dự xây dựng	179	6	185	
7	Nhà tái định cư 1 trệt	175	4	179	
8	Nhà tái định cư 1 trệt 1 lầu	33	3	36	
9	TỔNG CỘNG	1.513	18	1.531	

Công tác giám sát và thi công xây dựng

Giám sát thi công xây dựng các công trình nhà ở: Ơ-LK42; Ơ-LK43; Ơ-LK44; Ơ-LK79; Ơ-LK80; Ơ-LK57; Ơ-LK58;

Giám sát công tác chống thấm và các đề nghị khác của khách hàng tại dãy Ơ-LK42, Ơ-LK43, Ơ-LK44;

Đo đạc bàn giao đất nền cho các hộ dân tự xây dựng, bàn giao mặt bằng cho các đơn vị thi công xây dựng;

Cấm cọc ranh phân nền để khai thác các lô đất thương mại được chuyển quyền sử dụng đất cho hộ dân tự xây dựng;

Thường xuyên tổ chức kiểm tra và bảo trì các căn nhà đã xây dựng nhưng khách hàng chưa vào ở nhằm đảm bảo về mỹ quan đô thị.

Các công trình công cộng – thương mại - chăm sóc hạ tầng kỹ thuật:

Giám sát các công trình: Công trình bờ kè Kênh Nhân Lục, CVCX-21

Hạ tầng kỹ thuật: San lấp mặt bằng, cống thoát nước mặt, nước bẩn; hố ga; hầm thoát hiểm, vỉa hè, các tuyến đường phía bờ Bắc. Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật còn lại của TDA2-3, đang thi công bó vỉa, vỉa hè và mặt đường số 5, đường D15, N25. Đang thi công hệ thống nước thoát nước đường số 5, đường N25.

Hoàn thành cống nước bẩn Ơ-LK82, Ơ-LK57, Ơ-LK58, GD-02

Hoàn thành kho cơ khí, vật tư tại khu Ơ-LK51, đường số 5.

Hoàn thành xây dựng Công viên cây xanh 21, đường số 2.

Kiểm tra sự tuân thủ về quy định xây dựng của khách hàng trong dự án và các đơn vị nhà thầu xây dựng;

Duy trì công tác quét dọn, làm cỏ, xít cỏ tại các công viên cây xanh trong khu, các quảng trường, tiểu cảnh và tại các tuyến đường trong khu đô thị. Thường xuyên tưới nước, bón phân, chăm sóc cây cảnh. Gieo trồng, ươm giống cây mới.

NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT 2024

TỔNG DOANH THU

306,85 tỷ đồng

Tổng giá trị tài sản

1.132 tỷ đồng

TỶ SUẤT LNST/ DOANH THU **13,80%**

Lợi nhuận sau thuế

42,36 tỷ đồng

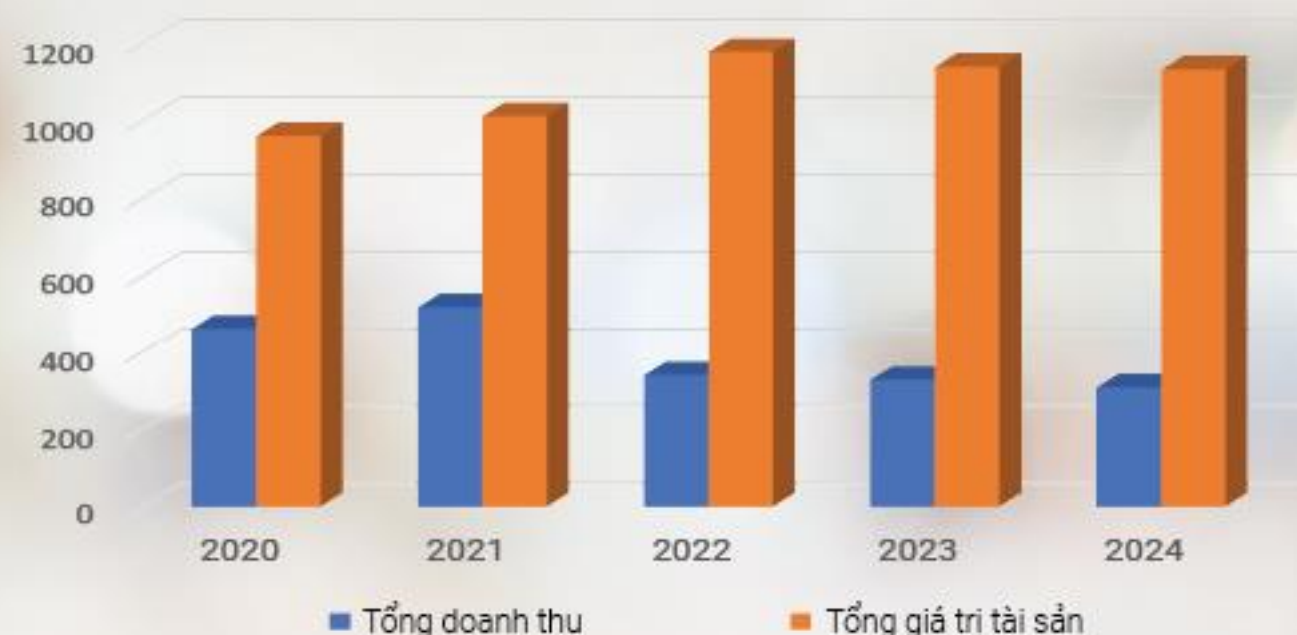
KẾT QUẢ KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT PVCL

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024	2024/2023(%)
Tổng doanh thu	462,92	518,80	338,79	327,04	306,85	93,83%
Lợi nhuận trước thuế	84,40	97,83	70,40	70,96	53,51	75,40%
Lợi nhuận sau thuế	64,45	77,77	56,04	57,69	42,36	73,84%
Tổng giá trị tài sản	960,87	1.011,92	1.176,91	1.139,07	1.131,61	99,34%
Vốn chủ sở hữu	566,69	578,17	628,61	685,86	772,55	112,63%

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

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG QUA 5 NĂM



Năm 2024 là một năm đầy biến động đối với nền kinh tế nói chung và đặc biệt là lĩnh vực bất động sản nói riêng. Trong bối cảnh thị trường chứng khoán liên tục suy giảm, ngành bất động sản rơi vào tình trạng đóng băng kéo dài, thanh khoản sụt giảm nghiêm trọng, các doanh nghiệp trong lĩnh vực này phải đối mặt với vô vàn thách thức. Đáng chú ý, từ ngày 01/8/2024, hàng loạt chính sách pháp lý mới có hiệu lực, bao gồm Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở và Luật Đất đai, khiến thị trường càng trở nên khó đoán hơn.

Trước bối cảnh đầy thách thức này, Công ty PVCL đã đặt ra mục tiêu doanh thu năm 2024 là 360 tỷ đồng. Tuy nhiên, do tác động từ những yếu tố vĩ mô và sự thay đổi của chính sách pháp luật, doanh nghiệp không thể hoàn thành kế hoạch đề ra. Kết quả thực tế cho thấy tổng doanh thu PVCL đạt được trong năm là 306,85 tỷ đồng, tương đương 85,24% so với kế hoạch ban đầu.

Dù chưa thể đạt được con số kỳ vọng, nhưng với những khó khăn chung của thị trường, đây vẫn là một kết quả đáng ghi nhận, phản ánh sự nỗ lực không ngừng của công ty trong việc duy trì hoạt động kinh doanh ổn định. Trong thời gian tới, PVCL sẽ tiếp tục điều chỉnh chiến lược, thích ứng với những thay đổi của môi trường kinh doanh để có thể vượt qua giai đoạn khó khăn và hướng tới sự phát triển bền vững.

KẾT QUẢ KINH DOANH

TỔNG DOANH THU
306,85
TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
53,51 TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
42,36 TỶ ĐỒNG

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

Năm 2024 chịu ảnh hưởng nhiều của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản còn bị ảnh hưởng nặng nề nhất, thêm vào đó công ty PVCL tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức như chứng khoán liên tục suy giảm, Bất động sản đang đóng băng, thanh khoản chậm, đặc biệt là Luật kinh doanh bất động sản 2023, Luật nhà ở, Luật đất đai có hiệu lực từ 01/08/2024. Đó là một trong những lí do PVCL không thể đạt doanh thu như kế hoạch đã đề ra.

Công ty PVCL đặt kế hoạch doanh thu là 360 tỷ đồng. Kết quả năm 2024 PVCL đã hoàn thành tổng doanh thu là 306,85 tỷ đồng so kế hoạch 360 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 85,24% so với kế hoạch.

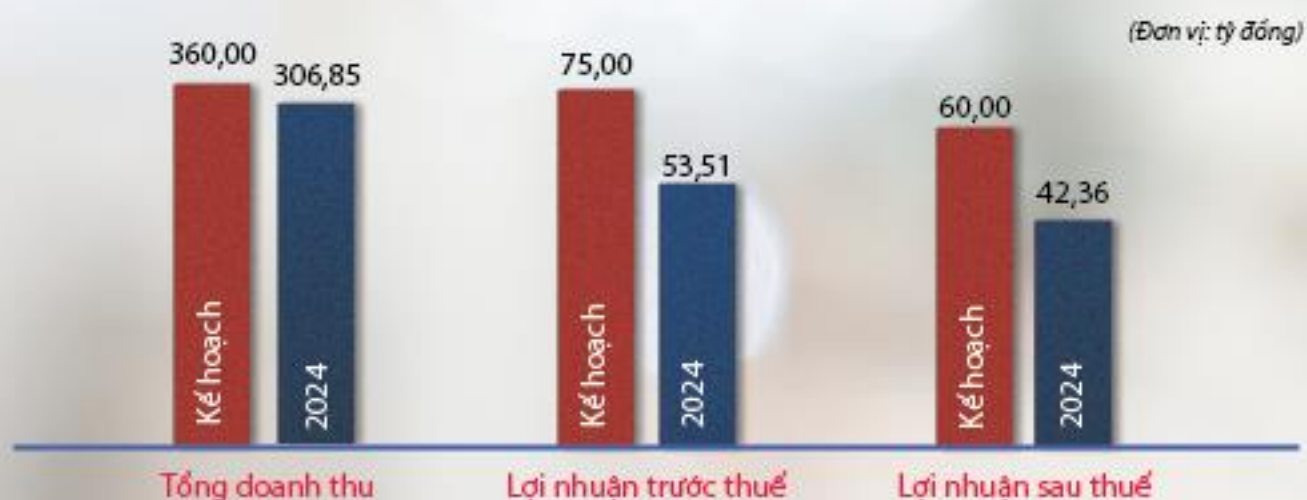
+ Lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng đạt doanh thu 212,21 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024 đề ra là 295 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 71,94%;

+ Doanh thu hoạt động về kinh doanh vật liệu xây dựng đạt 89,86 tỷ đồng so kế hoạch 2024 là 60 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 149,77%;

+ Doanh thu về hoạt động dịch vụ khác đạt 4,79 tỷ đồng so với kế hoạch đề ra là 5 tỷ đồng, đạt tỉ lệ 98,80%.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu so với năm 2023

Chỉ tiêu	Năm 2023 (tỷ đồng)	Năm 2024 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện 2024/2023
Tổng doanh thu	327,04	306,85	93,83%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	70,96	53,51	75,41%
Chi phí thuế TNDN	13,27	11,14	83,95%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	57,69	42,36	73,43%



Kết quả kinh doanh so với kế hoạch

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu	360.000.000.000	306.854.287.888	85,24%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	75.000.000.000	53.508.726.270	71,35%
Chi phí thuế TNDN	15.000.000.000	11.144.200.705	74,27%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60.000.000.000	42.364.525.565	70,61%
Tỷ suất LNST/Doanh thu	16,67%	13,80%	



KẾT QUẢ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Kết quả kinh doanh sản phẩm

TT	Sản phẩm	Đã bán trước đây (căn/nền)	Đã bán năm 2024 (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	500	3	503
3	Nhà liên kế 1 trệt 2 lầu	218	28	246
4	Nhà biệt thự song lập	30	0	30
5	Nền biệt thự song lập	204	0	204
6	Nền biệt thự đơn lập	90	2	92
7	Nền tái định cư	315	0	315
8	Nền bán dân tự xây	768	0	768
9	Nền dự án đầu tư	1	0	1
Tổng cộng		2.468	33	2.501

Về hồ sơ cấp giấy chủ quyền

Kết quả lập hồ sơ cấp giấy chủ quyền nhà/đất trong năm 2024 được 51 hồ sơ. Tính đến 31/12/2024 đã thực hiện cấp giấy chủ quyền được 2.407 sản phẩm/2.501 sản phẩm đã bán.

TT	Sản phẩm	Đã bán đến 31/12/24 (căn/nền)	Đã cấp giấy CNQSDĐ đến 31/12/24	Cấp giấy CNQSDĐ năm 2024	Tỷ lệ thực hiện	Còn lại
1	Nhà LK trệt	342	342	0	100,0%	0
2	Nhà LK 1 trệt 1 lầu	503	439	20	87,3%	64
3	Nhà LK 1 trệt 2 lầu	246	246	29	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	92	80	2	87,0%	12
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	1	1	0	100,0%	0
Tổng cộng		2.501	2.407	51	96,2%	94

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 2024

Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	962.193.787.062	927.859.884.388	(3,57%)
Tài sản dài hạn	176.874.495.500	203.748.555.551	15,19%
Tổng giá trị tài sản	1.139.068.282.562	1.131.608.439.939	(0,65%)
Tổng nợ phải trả	453.213.056.334	409.062.303.952	(9,74%)
Vốn chủ sở hữu	685.855.226.228	722.546.135.987	5,35%

Năm 2024, tổng tài sản Công ty giảm 7,5 tỷ đồng (0,65%) xuống còn 1.132 tỷ đồng. Tài sản ngắn hạn giảm 3,57%, chiếm 82,0% tổng tài sản, trong đó phải thu ngắn hạn chiếm 58,5% và hàng tồn kho 22,5%.

Ngược lại, tài sản dài hạn tăng 15,2% lên 203,7 tỷ đồng, nâng tỷ trọng lên 18,0%, với tài sản dở dang chiếm 9,06% và phải thu dài hạn 5,55%. Vốn chủ sở hữu chiếm 64,0%, cao hơn nợ phải trả, duy trì nền tảng tài chính ổn định.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	3,75	3,35	(10,67%)
Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn	2,68	2,43	(9,33%)
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	39,79%	36,15%	(9,15%)
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	66,08%	56,60%	(14,35%)
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán	0,18	0,19	5,56%
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	27,80%	26,60%	(4,32%)
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	18,22%	14,05%	(22,89%)
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,41%	5,86%	(30,32%)
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	5,07%	3,74%	(26,23%)
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	22,41%	18,76%	(16,29%)

SẢN PHẨM ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI
NHÀ Ở LIÊN KẾ 1 TRỆT 2 LẦU ƠLK-79, ƠLK-80



**SẢN PHẨM ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI
NHÀ Ở LIÊN KẾ 1 TRỆT 1 LẦU ƠLK-57, ƠLK-58**



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Với kỳ vọng năm 2025 sẽ có nhiều đổi mới trong quản trị Công ty, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và thị trường bất động sản sẽ sôi động trở lại, PVCL sẽ tiếp tục củng cố những giá trị đã và đang tạo nên thương hiệu với Khu đô thị 5A (Mekong Centre). Tìm kiếm và đầu tư thêm nhiều dự án mới, các công trình xây dựng lớn hơn để đưa PVCL ngày càng phát triển lớn mạnh và bền vững.

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

Năm 2025, PVCL đặt mục tiêu tổng doanh thu 360 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 50 tỷ đồng. Định hướng chiến lược phát triển cho từng lĩnh vực kinh doanh cụ thể như sau:

BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Xây dựng và kinh doanh nhà ở của dự án Mekong Centre sẽ gắn liền với định hướng kinh doanh cung ứng vật liệu xây dựng. Bên cạnh các sản phẩm nhà ở thương mại, kết hợp việc bán nền đất ở cho khách hàng tự xây dựng trong dự án.

Công ty tiếp tục đăng ký đầu tư, nghiên cứu phát triển và đầu tư các dự án khác trong tỉnh.

MUA BÁN VẬT LIỆU XÂY DỰNG

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

XÂY DỰNG

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

Căn cứ vào kết quả thực hiện của năm 2024, tình hình khó khăn chung của nền kinh tế trong thời gian sắp tới, để tận dụng khai thác triệt để các cơ hội, nguồn lực, thế mạnh hiện có của PVCL, Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động trong năm 2025 với các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

TỔNG DOANH THU

360 TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

50 TỶ ĐỒNG

Giải pháp thực hiện

Công tác tài chính

Củng cố lại các chiến lược và phương án kinh doanh; xây dựng chính sách bán hàng và các kênh bán hàng thông qua sàn giao dịch điện tử và các hình thức liên kết với các cơ quan, doanh nghiệp, xây dựng đội ngũ tư vấn bán hàng từ các sale tại địa phương

Đánh giá nhu cầu thị trường để thiết kế những sản phẩm mới phù hợp theo xu thế hiện nay và nhu cầu của khách hàng;

Xây dựng giá trị và thương hiệu của dự án thông qua việc thu hút các sự kiện hoạt động văn hóa của tỉnh, thành phố về tổ chức tại dự án để xây dựng hình ảnh Khu đô thị 5A như Chợ hoa xuân hàng năm, Hoạt động lễ hội mừng xuân, Hội chợ thương mại hàng quý hoặc vào các dịp lễ hội

Đẩy mạnh khai thác dịch vụ cho thuê mặt bằng và tìm đối tác để cho thuê hoặc chuyển nhượng các khu thương mại dịch vụ KTM-01, KTM-02, C-TM01, C-TM07, khu đất y tế (YT-01) và các dịch vụ khác trong dự án để tạo điểm nhấn và thu hút khách hàng đến dự án, cụ thể:

+ Xúc tiến đầu tư Khu thể dục thể thao giải trí tổng hợp (TTTD-01) để đưa vào hoạt động trong năm 2025.

+ Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng khu đất giáo dục cho công ty TNHH Giáo dục FPT.

+ Xây dựng lại chính sách thu hút đầu tư với các khu thương mại dịch vụ KTM02, CTM07, khu đất y tế...

Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn từ thị trường vốn trong nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng doanh thu lợi nhuận cho Công ty.

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

Triển khai, tìm mọi biện pháp tăng năng suất lao động để thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 trong các lĩnh vực kinh doanh BĐS, vật liệu xây dựng và dịch vụ.

Công tác đầu tư và xây dựng

Tập trung hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của Dự án để đảm bảo phù hợp điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định hiện hành.

Về hạ tầng xã hội và các công trình giải trí khác để thu hút khách hàng đến khu đô thị như Triển khai xây dựng khu thể thao – giải trí tổng hợp – TDTT-01; Cùng đối tác FPT đẩy nhanh tiến độ triển khai xây dựng trường học liên cấp tại khu đất giáo dục GD02 để đưa vào hoạt động trong năm 2025.

Về xây dựng sản phẩm mới:

- Triển khai xây mới các dãy nhà 1 trệt 1 lửng Ơ-LK72, Ơ-LK73 và triển khai kinh doanh với các chính sách hỗ trợ của Ngân hàng phát triển Việt Nam;

- Triển khai xây mới dãy nhà 1 trệt 2 lầu và 1 trệt 1 lầu Ơ-LK84, Ơ-LK86; nhà trệt Ơ-LK46

- Thiết kế và xây dựng sản phẩm mới Ơ-LK63, Ơ-LK64, Ơ-LK65, Ơ-LK66.

Công tác quản trị

Điều chỉnh các chế độ, chính sách về lương, thưởng và các quyền lợi khác cho toàn bộ nhân viên, lao động trong công ty để gắn liền trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi của các phòng ban đối với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh

Căn cứ trên kết quả thực hiện của năm 2024 chưa hoàn thành kế hoạch do Hội đồng quản trị đặt ra vì từ 01/08/2024, Ban điều hành gặp khó khăn về điều kiện triển khai kinh doanh các sản phẩm còn tồn và xây dựng mới vì phải tập trung tài chính và nhân lực để hoàn thành Hạ tầng kỹ thuật 100% toàn dự án đúng theo Luật kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực từ 01/08/2024.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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

Tầm nhìn chiến lược của PVCL là trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Sóc Trăng và đồng bằng sông Cửu Long, trên cơ sở tạo điều kiện an cư lạc nghiệp và môi trường sinh sống làm việc thoải mái, chất lượng cho dân cư khu vực thông qua việc xây dựng và phát triển các công trình đô thị đa năng, hiện đại, hết lòng phục vụ khách hàng, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm, dịch vụ nhà đất, thỏa mãn mục tiêu an cư lạc nghiệp.

Trải qua 18 năm xây dựng và phát triển, Khu đô thị 5A (tên thương mại Mekong Centre) được xây dựng bằng chính tâm huyết của tập thể PVCL. Khu đô thị Mekong Centre được xem là dự án nổi bật nhất so với các dự án khác tại thành phố Sóc Trăng với hạ tầng được đầu tư đồng bộ, các hạng mục nhà phố liền kề được xây dựng chất lượng, thiết kế khang trang, đô thị sầm uất, văn minh hiện đại gắn liền với không gian xanh thân thiện môi trường. Bên cạnh đó công ty cũng đầu tư phát triển chuỗi tiện ích cộng hưởng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt – vui chơi – giải trí – giáo dục của cư dân khi vào định cư tại khu đô thị, do đó Khu đô thị 5A (Mekong Centre) được đánh giá là nơi đáng sống nhất tại thành phố Sóc Trăng hiện nay.

Với kỳ vọng năm 2025 sẽ có nhiều đổi mới, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và thị trường bất động sản sẽ sôi động lại, PVCL sẽ tiếp tục củng cố những giá trị đã và đang tạo nên thương hiệu với Khu đô thị 5A (Mekong Centre), đồng thời tìm kiếm và phát triển thêm nhiều dự án và công trình xây dựng lớn

Các mục tiêu chủ yếu của PVCL

Để ngày càng ổn định và phát triển, Công ty đang hướng tới các mục tiêu sau đây:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào mũi nhọn là đầu tư phát triển các dự án khu đô thị Mekong Centre và tìm cơ hội đầu tư các dự án bất động sản khác trong tỉnh Sóc Trăng.

- Định hướng sắp tới của Công ty PVCL là xây dựng thương hiệu PVCL là một trong những công ty kinh doanh bất động sản chất lượng, uy tín tại khu vực đồng bằng Sông Cửu Long trên cơ sở tạo điều kiện an cư lạc nghiệp và môi trường sinh sống, làm việc thoải mái và chất lượng cho người dân thông qua việc xây dựng khu đô thị Mekong Centre là một khu đô thị đa năng, hiện đại, xanh, sạch tạo môi trường sống, làm việc thoải mái của cư dân nơi đây.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Chiến lược về thị trường

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

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

Chiến lược đầu tư

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

Chiến lược tổ chức và phát triển doanh nghiệp

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

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

Chiến lược xây dựng và phát triển nguồn nhân lực

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

Chiến lược phát triển nguồn lực tài chính

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



03 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thông tin cổ phiếu	44
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	46
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	49
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	50
Quản trị rủi ro	52

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tổng vốn điều lệ

Tổng vốn điều lệ

595.814.180.000 đồng

Tổng số cổ phần **59.581.418**

Loại cổ phần **Cổ phiếu phổ thông**

Mệnh giá **10.000 đồng/cổ phần**

Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng **59.581.418**

Cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng vốn điều lệ (%)
1	Nguyễn Triệu Dũng	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	10.662.400	17,90%
2	Dương Thế Nghiêm	Khu 5A, P4, Sóc Trăng	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	594.396.910	5.943.969.100.000	5.494	5.481	13
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	10.527.417	105.274.170.000	8	8	
	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	569.441.259	5.694.412.590.000	5.484	5.471	13
	Nước ngoài	1.184.508	11.845.080.000	47	38	9
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	1.184.508	11.845.080.000	47	38	9
	Tổng cộng	595.581.418	5.955.814.180.000	5.541	5.519	22

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mô hình quản trị công ty: theo điểm b, Khoản1, 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 2024

Trong năm 2024 tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn nhưng ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đã cố gắng lập ra những phương hướng hoạt động để phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì sự phát triển ổn định của Công ty, với các nội dung cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung
1	02/02/2024	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tổ chức vào ngày 26/04/2024
2	08/05/2024	Hội đồng quản trị đã thống nhất Quyết định tái bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đối với bà Bùi Thị Kim Ngân nhiệm kỳ 2024 – 2029
3	14/06/2024	Hội đồng quản trị đã thống nhất Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán BCTO giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2024 và BCTO năm kết thúc tại ngày 31/12/2024
4	17/06/2024	Hội đồng quản trị đã thống nhất Quyết định về việc chấm dứt HĐLĐ của ông Nguyễn Sông Gianh và miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 17/6/2024
5	28/06/2024	Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết ban hành Quy chế quản lý điều hành công ty và bổ sung nhân sự Ban Tổng Giám đốc công ty kể từ ngày 01/7/2024. Đồng thời ban hành 02 Quyết định: + Quyết định HĐQT về việc ban hành quy chế quản lý điều hành công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long áp dụng từ ngày 01/7/2024 + Quyết định HĐQT về việc bổ nhiệm bà Nguyễn Kim Hồng Đào giữ chức vụ Phó tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long kể từ ngày 01/7/2024
6	19/07/2024	HĐQT thống nhất thông qua hợp đồng giao dịch mua 6 căn nhà liên kế 1 trệt 2 lầu ở dãy nhà C-LK78 giữa công ty PVOL với ông Đặng Văn Ut Anh – Phó Tổng giám đốc Công ty
7	01/10/2024	Hội đồng quản trị thống nhất Nghị quyết về việc ngày chốt danh sách trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt
8	05/12/2024	HĐQT đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu giáo dục GD-02 cho công ty TNHH Giáo dục FPT đầu tư trường học liên cấp HĐQT đã thống nhất thông qua kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu thể dục thể thao – giải trí tổng hợp tại Khu đô thị 5A

CÁC NGHỊ QUYẾT/BIÊN BẢN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định/ Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01.BB-HĐQT.PVOL.24	02/02/2024	Biên bản họp HĐQT về việc thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
2	01.NQ-HĐQT.PVOL.24	02/02/2024	Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
3	02/BB.HĐQT.PVOL.24	08/05/2024	Biên bản họp HĐQT về việc tái bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Nhiệm kỳ 2024 - 2029 đối với bà Bùi Thị Kim Ngân
4	02/QĐ.HĐQT.PVOL.24	08/05/2024	Quyết định của HĐQT về việc tái bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Nhiệm kỳ 2024 - 2029 đối với bà Bùi Thị Kim Ngân
5	03/BB-HĐQT.PVOL.24	14/06/2024	Biên bản họp HĐQT về việc chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện soát xét BCTO giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 và BCTO năm 2024
6	03/NQ-HĐQT.PVOL.24	14/06/2024	Nghị quyết HĐQT về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 và Báo cáo tài chính năm kết thúc tại ngày 31/12/2024
7	04/BB-HĐQT.PVOL.24	17/06/2024	Biên bản họp HĐQT về việc chấm dứt HĐLĐ của ông Nguyễn Sông Gianh và miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 17/6/2024
8	04/QĐ.HĐQT.PVOL.24	17/06/2024	Quyết định HĐQT về việc chấm dứt HĐLĐ của ông Nguyễn Sông Gianh và miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 17/6/2024
9	05/BB.HĐQT.PVOL.24	28/06/2024	Biên bản họp HĐQT về việc ban hành Quy chế quản lý điều hành công ty và bổ sung 01 nhân sự Ban Tổng Giám đốc công ty kể từ ngày 01/7/2024
10	05/NQ-HĐQT.PVOL.24	28/06/2024	Nghị Quyết HĐQT về việc ban hành Quy chế quản lý điều hành công ty và bổ sung 01 nhân sự Ban Tổng Giám đốc công ty kể từ ngày 01/7/2024
11	06/QĐ.HĐQT.PVOL.24	28/06/2024	Quyết định HĐQT về việc ban hành quy chế quản lý điều hành Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
12	07/QĐ.HĐQT.PVOL.24	28/06/2024	Quyết định HĐQT về việc bổ nhiệm bà Nguyễn Kim Hồng Đào đảm nhiệm chức danh Phó tổng giám đốc công ty kể từ ngày 01/07/2024
13	08/QĐ.HĐQT.PVOL.24	28/06/2024	Quyết định HĐQT về việc phân công nhiệm vụ Ban tổng giám đốc Công ty
14	09/BB-HĐQT/PVOL.24	17/09/2024	Biên bản HĐQT về việc thông qua hợp đồng giao dịch mua 6 căn nhà liên kế 1 trệt 2 lầu ở dãy nhà C-LK78-100, C-LK78-102, C-LK78 - 106, C-LK78-108, C-LK78 -110, C-LK78-112 giữa công ty PVOL với ông Đặng Văn Ut Anh- PTGD công ty
15	09/BB-HĐQT/PVOL.24	17/09/2024	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua hợp đồng giao dịch mua 6 căn nhà liên kế 1 trệt 2 lầu ở dãy nhà C-LK78 giữa công ty PVOL với ông Đặng Văn Ut Anh- PTGD công ty
16	10/BB-HĐQT/PVOL.24	01/10/2024	Biên bản HĐQT về việc Thống nhất ngày chốt danh sách trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt
17	10/NQ-HĐQT/PVOL.24	01/10/2024	Nghị quyết HĐQT về việc Thống nhất ngày chốt danh sách trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt
18	10/BB-HĐQT/PVOL.24	20/11/2024	Biên bản HĐQT về việc thống nhất gia hạn ngày trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt
19	11/NQ.HĐQT.PVOL.24	20/11/2024	Nghị quyết HĐQT về việc Thống nhất gia hạn ngày trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt
20	11/BB-HĐQT/PVOL.24	05/12/2024	Biên bản HĐQT về việc Thống nhất chủ trương thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu giáo dục GD-02 cho công ty TNHH Giáo dục FPT đầu tư trường học liên cấp và thông qua kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu thể dục thể thao – giải trí tổng hợp (TTTTD-01) tại Khu đô thị 5A
21	12/NQ-HĐQT/PVOL.24	05/12/2024	Nghị quyết HĐQT về việc Thống nhất chủ trương thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu giáo dục GD-02 cho công ty TNHH Giáo dục FPT đầu tư trường học liên cấp
22	13/NQ-HĐQT/PVOL.24	05/12/2024	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu thể dục thể thao – giải trí tổng hợp tại Khu đô thị 5A

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2024, 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:

+ Hội thảo "Vi một Đại hội cổ đông mới và hiệu quả" do Ủy ban chứng khoán nhà nước phối hợp với Viện thành viên Hội đồng quản trị Việt Nam (VIOD) tổ chức do Thư ký HĐQT tham dự trực tuyến;

+ Hội nghị thường niên VCCI Việt Nam chi nhánh ĐBSCL năm 2024 chủ đề "Kinh tế Việt Nam năm 2023 – Nhận diện thách thức và triển vọng phát triển nhìn từ phía tác động của Luật Đất đai 2024" do Ban Tổng giám đốc dự tại Cần Thơ

+ Hội thảo Chia sẻ kinh nghiệm quốc tế trong việc áp dụng IFRS và các cập nhật của Ủy ban Chuẩn mực kế toán quốc tế (IASB) do Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc (ACCA) và câu lạc bộ kế toán trưởng toàn quốc (VCCA) tổ chức trực tuyến.

+ Hội thảo "Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp, góc nhìn từ khía cạnh tài chính, kế toán và thuế" do câu lạc bộ kế toán trưởng toàn quốc (VCCA) phối hợp với Grant Thornton và Sunshine Group tổ chức;

+ Hội nghị "Những vấn đề trong việc tuân thủ quy định pháp luật chứng khoán và thị trường chứng khoán của công ty đại chúng, công ty niêm yết; các sai sót trong lập và trình bày BCTC của công ty đại chúng, công ty niêm yết" do Ủy ban chứng khoán nhà nước phối hợp với VAPA;

+ Hội nghị "Tăng cường Năng lực Quản trị Công ty cho các Doanh nghiệp niêm yết" thuộc chuỗi chương trình Quản trị công ty và Nâng hạng Thị trường chứng khoán do Ủy ban chứng khoán nhà nước tổ chức trực tuyến;

Ngoài ra, Hội đồng quản trị và Ban điều hành còn tham dự các buổi Hội nghị tại tỉnh Sóc Trăng như: Họp mặt, đối thoại doanh nghiệp đầu năm 2024 do UBND tỉnh Sóc Trăng tổ chức;

+ Hội nghị giao lưu với lãnh đạo địa phương với chủ đề "Gặp gỡ ăn sáng với một số doanh nghiệp" do Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Sóc Trăng tổ chức hàng tháng;

+ Hội thảo Khoa học Doanh nghiệp bền vững, bí quyết nâng cao năng suất chất lượng và quản lý sản xuất hiệu quả trong kỷ nguyên 4.0 do Sở Khoa học và công nghệ tỉnh Sóc Trăng tổ chức;



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

a. *Chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện tốt mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025. Cụ thể*

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	360.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế	50.000.000.000
3. Vốn điều lệ	595.814.180.000

Để đạt được mục tiêu kế hoạch do HĐQT đã đề ra, Ban điều hành sẽ tập trung trên các mảng chính như Kinh doanh bất động sản, xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng; doanh thu từ các hoạt động cung cấp dịch vụ khác.

Tập trung nguồn tài chính để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác đầu tư hoàn thành HTKT 100% đảm bảo điều kiện bán hàng đáp ứng theo quy định hiện hành của Luật kinh doanh bất động sản 2024;

Lập các phương án kinh doanh, đánh giá nhu cầu thị trường để tìm đối tác đầu tư các công trình hạ tầng xã hội và các khu tiện ích khác của dự án khu đô thị Mekong Centre cụ thể: Đẩy nhanh tiến độ hoàn thành chuyển nhượng khu đất giáo dục GD02 và công tác đầu tư Trường học liên cấp cho Công ty TNHH Giáo dục FPT; Triển khai đầu tư xây dựng khu thể thao giải trí tổng hợp TDDT-01 để đưa vào kinh doanh trong năm 2025; Tìm các đối tác để tiếp tục đầu tư các công trình khu trung tâm thương mại, khu siêu thị, bệnh viện; Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty; Phát triển kinh doanh online qua các sàn liên kết và thành lập thêm nhiều nhóm sale liên kết để tìm nguồn khách hàng từ nhiều địa phương khác; Phát triển thị trường cho các lĩnh vực khác như kinh doanh vật liệu xây dựng; Hoạt động cung cấp dịch vụ và các hoạt động khác.

b. Kế hoạch về đầu tư và xây dựng

Tập trung nguồn nhân lực để xây dựng hoàn thành 100% HTKT theo yêu cầu kinh doanh trong năm 2025 và tiếp tục đầu tư các công trình tiện ích nội khu đô thị 5A; Xây dựng sản phẩm theo phân khúc khách hàng, xây mới thêm các dãy nhà liên kế trệt lửng như Ơ-LK72, Ơ-LK73. Đặc biệt là dãy nhà trệt Ơ-LK46, sản phẩm được đánh giá sẽ thu hút khách hàng.

Xây dựng lại phương án kinh doanh, chính sách thanh toán phù hợp khả năng tài chính hiện nay của một số khách hàng tầm trung

Về công tác đầu tư: hoạch định chiến lược, tích cực tìm thêm các dự án bất động sản khác để duy trì sự phát triển bền vững cho công ty;

c. Công tác quản lý Doanh nghiệp

Nâng cao năng lực quản trị và kiến toàn bộ máy quản lý, điều hành Công ty. Bổ sung nguồn nhân lực có chất lượng cao về lĩnh vực kinh doanh, tài chính cho công ty trong thời gian tới; Điều chỉnh các chế độ, chính sách và các quyền lợi khác cho người lao động trong công ty để gắn liền trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi của các phòng ban đối với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh;

Tăng cường giám sát thực hiện quy chế quản lý hoạt động của công ty và các kế hoạch sản xuất kinh doanh theo từng tháng để điều chỉnh quy chế quản lý vận hành công ty đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu đề ra.

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

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

Thành viên Ủy Ban kiểm toán:

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

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

Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán nhằm soát xét và thông qua số liệu các BCTC của công ty. Các báo cáo trên tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam và theo hướng dẫn thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 22/12/2014 về việc hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp. Và các nội dung liên quan đến hoạt động giám sát HĐQT và Ban Tổng giám đốc công ty trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông 2024.

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

- Trong năm 2024, Ủy Ban kiểm toán nội bộ được tiếp cận đầy đủ thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị và được tham dự đầy đủ các cuộc họp quan trọng của Hội đồng quản trị nhằm nắm bắt thông tin kịp thời trong các phiên họp quan trọng liên quan đến triển khai đầu tư dự án và kiểm soát hệ thống hoạt động và phát triển Công ty theo tinh thần nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Được thẩm định, xem xét các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính Quý của Công ty, các báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, các tài liệu họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2024.

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty.

- Trong năm 2024, chưa phát hiện xảy ra trường hợp nào vi phạm các qui định nêu trong Điều lệ của Công ty và không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông để cần có quyết định kiểm tra bất thường đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

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

- Về nhân sự hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 với tổng số thành viên hiện tại là 05 thành viên, có 02 thành viên độc lập. Trong đó, ông Nguyễn Triệu Dũng – tái cử chức vụ Chủ tịch HĐQT; Ông Dương Thế Nghiêm – TVHĐQT giữ chức vụ Tổng giám đốc công ty; Ông Trương Trúc Linh - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị; Ông Lê Phước Sang - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán và ông Phạm Tân Khoa – TV độc lập HĐQT kiêm Ủy viên Ủy ban kiểm toán

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

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

Trong năm 2024, Ủy ban kiểm toán nhận thấy Ban điều hành Công ty đã chủ động và tích cực triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh mặc dù tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn và nhất là lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Ủy ban kiểm toán nhận thấy Ban điều hành cũng bám sát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

Thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành trong năm 2024

1. Thù lao HĐQT và TV khác

Thời gian	Hội đồng Quản trị	Thù lao năm 2024
Hội đồng Quản trị		
Lương từ 01/01/2024 - 31/12/2024	01 Chủ tịch 04 Thành viên	1.080.000.000
Thưởng năm 2024	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 01/01/2024 - 31/12/2024	01 Nhân sự	120.000.000
Thưởng năm 2024	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 2024 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 năm 2024
Lương từ 01/01/2024 - 31/12/2024	02 thành viên	264.000.000
Thưởng năm 2024	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 2024 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 năm 2024
Lương từ 01/01/2024 - 31/12/2024	03 thành viên BTGD 01 Kế toán trưởng	944.651.500
Thưởng năm 2024	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 2024 là 1.082.651.500 đồng (Một tỷ, tám mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi một ngàn, năm trăm đồng)



Rủi ro về kinh tế

Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển các công trình dân dụng, khu đô thị mới. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đặc trưng của ngành là một phần vốn đầu tư của các dự án sử dụng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao sẽ làm chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Lạm phát gia tăng đã làm giá cả nguyên vật liệu như sắt thép, sỏi đá, xi măng, gạch biến động bất thường ít nhiều gây ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và thi công các công trình nói chung và Công ty nói riêng.

Nhằm hạn chế các rủi ro về kinh tế, bên cạnh việc đưa ra các dự báo về biến động thị trường và lạm phát để có những quyết định phù hợp, Công ty không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh giảm thiểu tác động của các sự kiện kinh tế.

Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nằm trong khuôn khổ của rất nhiều quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản và các luật khác. Bên cạnh đó còn chịu tác động của các chính sách và phát triển của ngành.

Quá trình xây dựng và cập nhật liên tục các văn bản pháp luật đòi hỏi Công ty phải luôn luôn theo dõi, thích nghi và có những điều chỉnh cần thiết và kịp thời. Công ty PVCL luôn đề cao việc tuân thủ pháp luật và hoạt động có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những thay đổi về các mặt luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch kinh doanh phù hợp.

Rủi ro về quỹ đất

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

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

Rủi ro nguồn nhân lực

Con người luôn luôn là cốt lõi của quá trình xây dựng và phát triển Công ty. Xây dựng và đào tạo đội ngũ trẻ kế thừa luôn là mục tiêu lớn của Công ty để đẩy mạnh tăng trưởng và phát triển bền vững. Việc đảm bảo thu hút nhân tài có tiềm năng, có thái độ tốt và tinh thần học hỏi cũng đồng thời là một thách thức lớn.

Công ty tiếp tục duy trì và cải thiện hơn nữa chế độ phúc lợi cho toàn thể CBNV. Đảm bảo nguồn lương, thưởng, phụ cấp tương xứng với năng suất lao động và hiệu quả công việc đề ra. Không chỉ đảm bảo nguồn thu nhập, Công ty còn chăm lo đầy đủ đến sức khỏe và đời sống tinh thần thông qua các chế độ bảo hiểm sức khỏe cho CBNV, chính sách tài trợ giáo dục, chương trình du lịch nhằm thắt chặt tình đoàn kết của tập thể. Công đoàn thường xuyên có những chuyến thăm hỏi, tặng quà, động viên cho các CBNV gặp khó khăn.

Rủi ro về tuân thủ

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

Rủi ro môi trường

Hiện nay những vấn đề có liên quan đến môi trường như hiện tượng trái đất nóng lên, hiệu ứng nhà kính... nhận được sự quan tâm rất lớn của cộng đồng trong nước và thế giới. Đối với ngành Bất động sản tình trạng nguồn tài nguyên cát xây dựng ngày càng khan hiếm tạo nên rủi ro trong xây dựng.

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

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



04 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các mục tiêu phát triển bền vững	56
Báo cáo tác động liên quan đến Môi trường - Xã hội	58
Báo cáo liên quan trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	60
Công tác chăm lo đời sống người lao động	62

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Là một đơn vị hoạt động trên lĩnh vực xây dựng thi công công trình và kinh doanh bất động sản, bên cạnh các mục tiêu phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận, Công ty PVCL luôn xác định được tầm quan trọng trách nhiệm của doanh nghiệp với xã hội và cộng đồng.

Trong suốt quá trình phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, chúng tôi vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng tác động xấu đến môi trường. Với quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng mở rộng, công tác an toàn vệ sinh môi trường trên các công trình vẫn duy trì được các kết quả tốt nhiều năm qua.

HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI



HOẠT ĐỘNG BỀN VỮNG



HOẠT ĐỘNG KINH TẾ



HOẠT ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



Kinh tế

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



Xã hội

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



Môi trường

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



Hoạt động bền vững

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

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

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

Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả mọi hoạt động của Công ty. Tại khu đô thị Mekong Centre, Công ty kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Qua đó hệ thống chiếu sáng công cộng được thay thế sử dụng bóng đèn năng lượng và bật theo giờ, theo khu vực đảm bảo tránh lãng phí điện năng.

Trong những tháng mùa khô, công ty đã tận dụng nguồn nước kênh Nhân Lực để tưới cây cảnh trong khu dân cư, góp phần tiết kiệm nước và làm sạch môi trường.

Ngoài ra, việc vận chuyển đưa khách tham quan khu đô thị Mekong Centre công ty dùng xe điện thay vì xăng nhằm giảm thải trực tiếp vào môi trường.

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

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

KIỂM SOÁT

NGUYÊN VẬT LIỆU CÔNG TRÌNH

THỰC HÀNH

TIẾT KIỆM

NĂNG LƯỢNG - NHIÊN LIỆU

SỬ DỤNG NGUỒN TÀI NGUYÊN

HIỆU QUẢ

QUẢN LÝ

NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

Kiểm soát vật liệu công trình

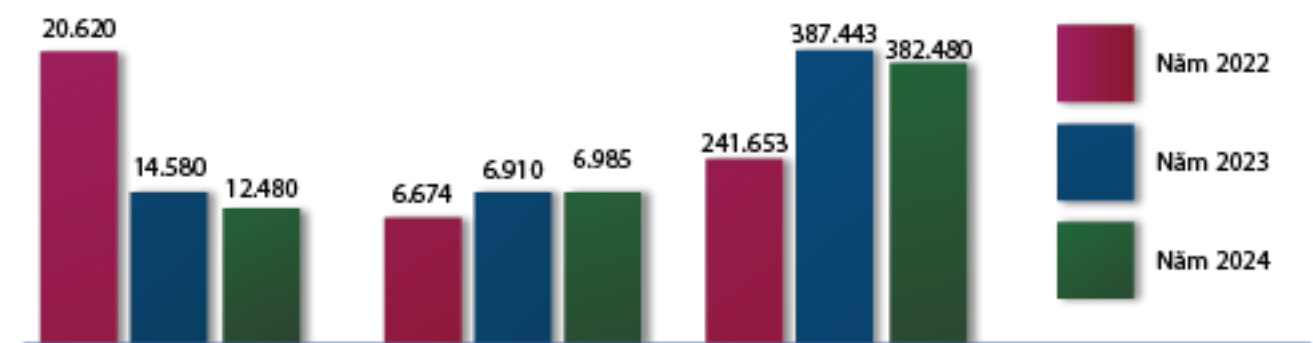
PVCL luôn liên kết hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội, môi trường và kinh tế, với mục tiêu nâng cao chất lượng cuộc sống cho Khách hàng, cộng đồng địa phương và toàn xã hội trong quá trình thi công.

STT	Nguyên vật liệu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1	Cát lấp	m ³	5.938	10.515	
2	Cát xây	m ³	5.573	3.026	
3	Đá 0x4	m ³	979	4.250	
4	Đá 1x2	m ³	1.574	3.979	
5	Xi măng	bao	104.845	133.455	
6	Sắt	kg	598.511	557.428	
7	Gạch ống	viên	1.778.385	557.428	
8	Gạch thẻ	viên	441.165	420.500	
9	Bê tông tươi	m ³	2.668	5.251	

Thực hành tiết kiệm năng lượng

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

Dầu DO tiêu thụ (Lít) Xăng tiêu thụ (Lít) Điện tiêu thụ (Kwh)



Sử dụng nước hiệu quả

Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng của các hoạt động kinh doanh trong năm: Chủ yếu sử dụng nước do nhà máy nước cung cấp để phục vụ cho xây dựng, sử dụng trong năm 2024 là 1.940 m³ tăng so với lượng sử dụng năm 2023 với 1.680m³

Quản lý nước thải và chất thải

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

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

PVCL hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản nên các tiêu chí về môi trường xanh là một trong những yếu tố đánh giá quan trọng của công ty. Ngay từ khi khai thác dự án Khu đô thị 5A, Hội đồng quản trị đã đặt mục tiêu xây dựng nên một khu đô thị hiện đại có không gian xanh và thân thiện với môi trường.

Đến nay, qua 18 năm đầu tư xây dựng, Dự án Khu đô thị 5A được cộng đồng dân cư đánh giá là khu đô thị đẹp nhất tại Sóc Trăng với hệ thống cây xanh và môi trường trong lành tại đây. Trong quá trình hoạt động đầu tư xây dựng Ban lãnh đạo luôn hướng đến việc bảo vệ nguồn nguyên liệu thiên nhiên và tái chế các nguyên vật liệu thừa trong sản xuất.

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

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

Đặc biệt tại dự án, PVCL quyết tâm đầu tư xây dựng và cải tạo môi trường nước dòng kênh Nhân Lực. Được xem là lá phổi xanh của dự án Khu đô thị 5A.



Kênh Nhân Lực - lá phổi xanh tại dự án Mekong Centre



Khảo sát tình hình Tổ chức Đảng tại doanh nghiệp



Về trách nhiệm đối với cộng đồng:

Năm 2024, PVCL cũng tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện như đóng góp "Quỹ vì người nghèo" do Ủy ban nhân dân Phường 4 và Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng phát động; ủng hộ kinh phí trang trí và bắn pháo hoa của thành phố, tham gia hoạt động làm mứt tặng cho gia đình khó khăn dịp Tết nguyên đán trên địa bàn Thành phố Sóc Trăng.

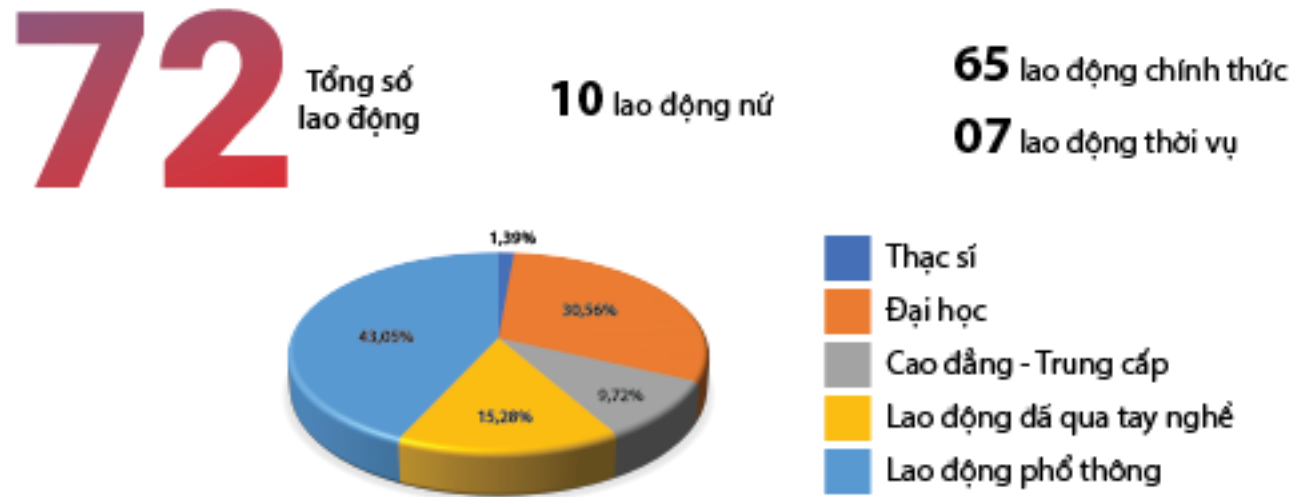


Hội thao thực hành phòng cháy chữa cháy - Cứu nạn cứu hộ

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

CÔNG TÁC CHĂM LO ĐỜI SỐNG NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2024



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

Năm 2024 mặc dù ngành xây dựng phải đối mặt với nhiều khó khăn, tuy nhiên Công ty đã cố gắng duy trì việc làm ổn định cho người lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ chăm lo cho CB.CNV – NLĐ trong công ty, kịp thời giải quyết chế độ chính sách, động viên, thăm hỏi, trợ cấp cho đoàn viên, NLĐ khi có hũu sự.

+ Về chính sách tiền lương, thưởng: Công ty đảm bảo mức lương, phụ cấp không thấp hơn mức lương tối thiểu nhà nước quy định, đảm bảo đời sống cho người lao động, luôn đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động, tạo điều kiện để người lao động phát huy hết khả năng để có mức lương cao hơn.

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

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

Trong năm 2024, Ban chấp hành CĐCS đã chăm lo thăm hỏi về hiếu hỷ, thăm bệnh cho 34 lượt trong đó: tổ chức sinh nhật tập thể trong tháng cho đoàn viên công đoàn với 15 lượt, chi quà tặng cho các bé thiếu nhi nhân dịp trung thu, tổ chức họp mặt nữ đoàn viên công đoàn nhân ngày 8/3 và ngày 20/10; tặng quà Tết nguyên đán, hỗ trợ lao động khó khăn trong công ty.

Ngoài ra, Ban chấp hành công đoàn cơ sở cũng tham mưu Ban lãnh đạo công ty chăm lo quà tết bằng những hiện vật là nhu yếu phẩm chuẩn bị cho ngày tết và tiền thưởng lương tháng 13, thưởng Tết cho công nhân viên công ty.

Chế độ nghỉ thai sản

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

Chính sách du lịch thường niên

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

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

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

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

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

Hoạt động đào tạo người lao động

Bên cạnh việc đào tạo quản trị, Công ty còn tập trung nâng cao kiến thức cho người lao động, trong năm 2024 Công ty đã cử nhân viên là người lao động tham gia các lớp đào tạo sau:

+ Hội thảo chia sẻ kinh nghiệm quốc tế trong việc áp dụng IFRS và các cập nhật của Ủy ban Chuẩn mực kế toán quốc tế (IASB) do Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc (ACCA) và câu lạc bộ kế toán trưởng toàn quốc (VCCA) tổ chức trực tuyến do kế toán trưởng và HĐQT tham dự;

+ Hội thảo "Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp, góc nhìn từ khía cạnh tài chính, kế toán và thuế" do câu lạc bộ kế toán trưởng toàn quốc (VCCA) phối hợp với Grant Thornton và Sunshine Group tổ chức;

+ Cử 01 lãnh đạo thuộc Ban Tổng giám đốc tham dự Hội nghị Tập huấn công tác bảo vệ môi trường do Sở tài nguyên môi trường tổ chức;

+ Cử 01 nhân viên bảo hiểm tham dự Hội nghị tập huấn và đối thoại BHXH, bộ luật lao động do Liên đoàn Thương mại và công nghiệp Việt Nam tổ chức tại tỉnh Sóc Trăng;

+ Cử 01 lãnh đạo thuộc Ban Tổng giám đốc tham dự Hội thảo Khoa học Doanh nghiệp bền vững, bí quyết nâng cao năng suất chất lượng và quản lý sản xuất hiệu quả trong kỷ nguyên 4.0 do Sở Khoa học và công nghệ tỉnh Sóc Trăng tổ chức;

+ Cử 09 lượt lãnh đạo và nhân viên tham gia khóa đào tạo chứng chỉ: "Nghịệp vụ Hành nghề môi giới Bất động sản" do viện IFA tổ chức.





HAPPY BIRTHDAY

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



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

HOẠT ĐỘNG DÀNH CHO NỮ CB-CNV



TRAO QUÀ

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





05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo kiểm toán độc lập	68
Báo cáo tài chính đã kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	70
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	74
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	75
Thuyết minh báo cáo tài chính	77

Số: 118/BCKT/TC/2025/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 01/03/2025, từ trang 08 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 31/12/2024, 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 11 tháng 3 năm 2025
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam
Phó Tổng Giám đốc



Đỗ Khắc Thanh

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0064-2023-142-1

Kiểm toán viên

Dương Nguyên Thúy Mai

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0848-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		927.859.884.388	962.193.787.062
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.973.779.139	2.174.441.951
1. Tiền	111	V.1	10.973.779.139	2.174.441.951
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.042.849	20.000.000
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.4	22.042.849	20.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		662.276.350.934	685.783.823.337
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	167.118.672.863	130.752.288.891
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	389.618.235.147	369.402.169.144
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	42.986.800.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	105.539.442.924	142.642.565.302
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	254.587.711.466	274.215.521.774
1. Hàng tồn kho	141		254.587.711.466	274.215.521.774
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		203.748.555.551	176.874.495.500
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		62.750.531.709	62.750.531.709
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	85.790.209	85.790.209
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		8.077.364.445	8.879.379.394
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.729.485.601	6.531.500.550
- Nguyên giá	222		16.034.032.021	15.933.826.034
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.304.546.420)	(9.402.325.484)
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	30.219.649.571	30.610.637.115
- Nguyên giá	231		43.445.163.071	42.299.248.586
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.225.513.500)	(11.688.611.471)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	102.573.552.627	73.764.116.797
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		102.573.552.627	73.764.116.797
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4	-	610.000.000
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	V.4	-	610.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		127.457.199	259.830.485
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	127.457.199	259.830.485
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		1.131.608.439.939	1.139.068.282.562

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		409.062.303.952	453.213.056.334
I. Nợ ngắn hạn	310		276.933.522.264	256.612.543.477
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	7.477.148.988	1.740.096.363
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.454.685.210	59.778.700.090
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	22.355.883.450	18.505.870.793
4. Phải trả người lao động	314		1.820.091.300	1.760.037.800
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	296.994.124	521.617.133
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	66.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	21.276.608.980	28.523.653.093
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	156.763.750.911	112.661.299.986
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.653.034.775	33.055.268.219
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		132.128.781.688	196.600.512.857
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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	129.839.129.000	191.550.802.000
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	5.049.710.857
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 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		722.546.135.987	685.855.226.228
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	722.546.135.987	685.855.226.228
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	48.054.614.680	43.818.162.124
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	78.677.341.307	46.222.884.104
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		44.785.720.854	64.837.772
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		33.891.620.453	46.158.046.332
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		1.131.608.439.939	1.139.068.282.562

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đương Thế Nghiêm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

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	306.854.287.888	327.040.438.502
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	5.343.757.449	10.419.336.557
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		301.510.530.439	316.621.101.945
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	195.861.470.319	196.408.505.503
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		105.649.060.120	120.212.596.442
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	336.429.711	6.024.479.597
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	35.573.501.970	33.728.727.048
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		30.410.181.933	32.260.171.106
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	6.186.152.575	13.203.849.919
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	7.650.257.671	8.362.440.284
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		56.575.577.615	70.942.058.788
11. Thu nhập khác	31	VI.6	181.500.000	72.980.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.248.351.345	50.000.000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.066.851.345)	22.980.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		53.508.726.270	70.965.038.788
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	11.144.200.705	13.267.480.874
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		42.364.525.565	57.697.557.914
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		640	948

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Đương Thế Nghiêm



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2024

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		263.219.797.236	268.795.596.724
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(255.845.559.090)	(326.473.433.862)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.448.695.900)	(10.504.774.100)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(35.759.423.027)	(33.701.338.869)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(15.321.673.390)	(21.151.533.250)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		173.426.511.026	399.835.621.146
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(137.793.584.454)	(330.915.360.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(17.522.627.599)	(54.115.222.411)
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		-	(2.097.667.858)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.000)	(20.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		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		-	38.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		335.386.862	5.644.479.597
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		43.931.186.862	41.526.811.739
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		215.507.600.891	219.060.820.073
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(233.116.822.966)	(209.142.514.395)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2024

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.609.222.075)	9.918.305.678
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		8.799.337.188	(2.670.104.994)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.174.441.951	4.844.546.945
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	10.973.779.139	2.174.441.951

Đơn vị tính: VND

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thế Nghiêm

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 19 ngày 04/10/2023

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 31/12/2024: 595.814.180.000 VND

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 72 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 75 người).

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng

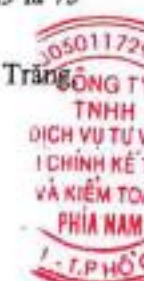
3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá dỡ chuẩn bị mặt bằng;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng, mua bán hoa, cây cảnh.

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

Công ty không phát sinh ngoại tệ trong năm tài chính 2024.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

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

a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc thu nhập tài chính trong năm.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: bình quân gia quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

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

Cuối niên đồ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 - 08 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

Phân loại các chi phí trả trước khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

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

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

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

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

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

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



9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuế tài chính

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

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

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuế tài chính khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

16. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

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

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

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

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

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

21. Bên liên quan

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

22. Báo cáo bộ phận

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

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

23. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

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

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

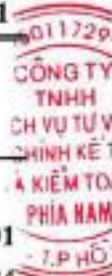
1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	5.914.421.316	1.706.159.193
- Tiền gửi ngân hàng (VND)	5.059.357.823	468.282.758
Cộng	10.973.779.139	2.174.441.951

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

2.1. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu từ các bên khác	164.031.352.863	127.957.768.891
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	8.433.846.622	9.294.141.784
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	2.625.564.385	6.673.325.836
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	8.879.300.000	-
+ Lý Bích Quyên	28.660.000.000	14.355.000.000
+ Nguyễn Đình Thái	7.004.078.000	673.105.000
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	-	2.160.000.000
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	20.521.029.400	20.521.029.400
+ Nguyễn Văn Trung	420.859.000	420.859.000
+ Nguyễn Thái Nguyên	15.373.960.000	15.373.960.000
+ Lê Văn Phước	22.038.080.000	21.901.280.000
+ Các đối tượng khác	50.074.635.456	36.585.067.871
- Phải thu từ các bên liên quan	3.087.320.000	2.794.520.000
+ Nguyễn Triệu Đông	3.087.320.000	2.794.520.000
Cộng	167.118.672.863	130.752.288.891



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.2. Dài hạn		
- Phải thu từ các bên khác	85.790.209	85.790.209
+ Các đối tượng khác	85.790.209	85.790.209
Cộng	85.790.209	85.790.209

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

3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

3.1. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trả trước người bán từ các bên khác	389.618.235.147	369.402.169.144
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	136.657.585.790	153.841.853.415
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	68.302.111.751	46.504.917.297
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	172.110.961.962	160.004.508.066
+ Các đối tượng khác	12.547.575.644	9.050.890.366
Cộng	389.618.235.147	369.402.169.144

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

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 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính 2024 kết thúc vào ngày
31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2024

Đơn vị tính: VND

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- a. Ngắn hạn**
- Tiền gửi có kỳ hạn
 - + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sa Đéc (1)
 - + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sóc Trăng (2)
- Cộng**

Ghi chú:

(1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 724/2023/25002 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.

- b. Dài hạn**
- Trái phiếu
 - + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng
 - + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng
- Cộng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	22.042.845	22.042.849	20.000.000	20.000.000
	21.042.845	21.042.849	20.000.000	20.000.000
	1.000.000	1.000.000	-	-
Cộng	22.042.845	22.042.849	20.000.000	20.000.000

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	-	-	610.000.000	610.000.000
	-	-	500.000.000	500.000.000
	-	-	110.000.000	110.000.000
Cộng	-	-	610.000.000	610.000.000

BẢN THUYẾT MINI BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
5.1 Ngắn hạn		
- Phải thu về cho vay từ các bên khác	-	1.000.000.000
+ Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long		1.000.000.000
- Phải thu về cho vay từ các bên liên quan	-	41.986.800.000
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi		41.986.800.000
Cộng	-	42.986.800.000

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

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	1.092.201.000	-	984.223.000	-
Tạm ứng từ các bên khác	1.092.201.000	-	984.223.000	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	29.750.000	-	38.000.000	-
+ Lê Văn Phước	200.000.000	-	200.000.000	-
+ Trần Thị Ngọc Huệ	574.000.000	-	574.000.000	-
+ Nguyễn Thanh Hùng	150.000.000	-	150.000.000	-
+ Đối tượng khác	138.451.000	-	22.223.000	-
- Phải thu khác	104.447.241.924	-	141.658.342.302	-
Phải thu khác từ các bên khác	90.751.461.924	-	116.823.848.948	-
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đợi Phú Xuân	9.104.620.000	-	13.784.930.000	-
+ Võ Lê Bảo Yến	11.282.000.000	-	1.534.000.000	-
+ Nguyễn Minh Đức	3.690.000.000	-	3.690.000.000	-
+ Nguyễn Thị Yến Nhung	7.790.000.000	-	7.790.000.000	-
+ Trần Nghĩa	-	-	25.063.000.000	-
+ Nguyễn Văn Lực	12.998.900.000	-	3.892.900.000	-
+ Đối tượng khác	45.885.941.924	-	61.069.018.948	-
Phải thu khác từ các bên liên quan	13.695.780.000	-	24.834.493.354	-
+ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	-	-	11.138.713.354	-
+ Lê Văn Phước	13.695.780.000	-	13.695.780.000	-
Cộng	105.539.442.924	-	142.642.565.302	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	-

Ghi chú:

(*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 - Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m², địa chỉ ở khóm 4, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm.

(**) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 17/08/2022, theo đó Công ty ủy thác cho bà Nguyễn Kim Hồng Đào đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 122 - Tờ bản đồ số 28 với diện tích 3.993,2 m², địa chỉ ở khóm 3, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm. Phụ lục 01 ngày 04/01/2023 tăng giá trị ủy thác đầu tư lên thành 31.622.741.500 đồng.

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

7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Thành phẩm	79.110.371.361	-	77.512.756.067	-
- Hàng hóa	175.477.340.105	-	196.702.765.707	-
Cộng	254.587.711.466	-	274.215.521.774	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

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	72.573.552.627	72.573.552.627	43.764.116.797	43.764.116.797
+ Dự án khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	102.573.552.627	102.573.552.627	73.764.116.797	73.764.116.797

(*) **Ghi chú:** Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở Dự án Khu Minh Châu.

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn

Công cụ dụng cụ

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	127.457.199	259.830.485
Cộng	127.457.199	259.830.485



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCD hữu hình khác	Cộng
Số dư đầu năm	12.668.377.460	232.693.603	2.908.010.383	124.744.588	-	-	15.933.826.034
Số tăng trong năm	100.205.987	-	-	-	-	-	100.205.987
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	100.205.987	-	-	-	-	-	100.205.987
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	12.768.583.447	232.693.603	2.908.010.383	124.744.588	-	-	16.034.032.021
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	7.286.888.645	89.522.453	1.912.497.068	113.417.318	-	-	9.402.325.484
Số tăng trong năm	485.784.948	46.538.724	363.424.536	6.472.728	-	-	902.220.936
- Khấu hao trong năm	485.784.948	46.538.724	363.424.536	6.472.728	-	-	902.220.936
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.772.673.593	136.061.177	2.275.921.604	119.890.046	-	-	10.304.546.420
Giá trị còn lại	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày đầu năm	5.381.488.815	143.171.150	995.513.315	11.327.270	-	-	6.531.500.550
Tại ngày cuối năm	4.995.909.854	96.632.426	632.088.779	4.854.542	-	-	5.729.485.601

Ghi chú:

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

Không có
1.922.211.387 VND



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCD 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	-	-	-	-	-	-
- Tặng 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	-	-	-	-	-	-
- Tặng 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 TSCD vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng (phần mềm máy vi tính) :

56.047.000 VND

34



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 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính 2024 kết thúc vào ngày 31/12/2024**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	42.299.248.586	1.145.514.485	-	43.445.163.071
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	42.299.248.586	1.145.514.485	-	43.445.163.071
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	11.688.611.471	1.536.902.029	-	13.225.513.500
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.688.611.471	1.536.902.029	-	13.225.513.500
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	30.610.637.115	(390.987.544)	-	30.219.649.571
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.610.637.115	(390.987.544)	-	30.219.649.571
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

(*) Ghi chú: Cửa hàng VLXD 5A và Chợ Khu 5A được điều chỉnh về nhóm nhà và quyền sử dụng đất.

35



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

13 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH
13.1. Ngân hạn

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	74.995.479.921	74.995.479.921	99.224.337.889	99.228.857.968	75.000.000.000	75.000.000.000
- Ngân hàng TMCF Ngoại thương Việt Nam	17.981.181.864	17.981.131.864	41.830.263.002	30.195.572.998	6.346.491.860	6.346.491.860
- Ngân hàng TMCF Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
- Ngân hàng TMCF Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	1.564.808.126	1.564.808.126	-	29.750.000.000	31.314.808.126	31.314.808.126
- Ngân hàng TMCF Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	22.222.281.000	22.222.281.000	22.222.281.000	-	-	-
Cộng	156.763.750.911	156.763.750.911	203.276.881.891	159.174.430.966	112.661.299.986	112.661.299.986

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-202400632 ký ngày 22 tháng 07 năm 2024	- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	74.995.479.921	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	17.981.181.864	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 009/2021/2532093/HĐTD ngày 20/01/2021	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	36 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	1.564.808.126	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số DN.21.01/51/2022-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 18/05/2022	- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	22.222.281.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐCVHM Số:DN.24.0269/2024-HĐCVHHM/NHCT724 ngày 25/11/2024	- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	40.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				156.763.750.911	



13.2. Dài hạn
Vay và nợ thuế tài chính

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính 2024 kết thúc vào ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	26.300.000.000	26.300.000.000	-	88.888.917.000	115.188.917.000	115.188.917.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	55.253.000.000	55.253.000.000	5.458.000.000	-	49.795.000.000	49.795.000.000
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	39.286.129.000	39.286.129.000	28.995.000.000	7.275.756.000	26.566.885.000	26.566.885.000
Cộng	129.839.129.000	129.839.129.000	43.453.000.000	96.164.673.000	191.550.802.000	191.550.802.000

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	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	26.300.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 77132/2023-HĐCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/23	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sóc Trăng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	55.253.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 04/2024/HĐTDĐT-NHPT ngày 22/4/2024	Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	Theo thời điểm	9.000.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn khác	Các đối tượng khác	Theo thời điểm	39.286.129.000	Tin chấp
Cộng			129.839.129.000	

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



BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	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	7.477.148.988	7.477.148.988	1.740.096.363	1.740.096.363
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	218.199.606	218.199.606	343.032.063	343.032.063
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	-	-	131.947.800	131.947.800
+ Công ty Gạch Vạn Trương Phát	109.710.000	109.710.000	-	-
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	726.092.955	726.092.955	275.930.900	275.930.900
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	5.240.628.195	5.240.628.195	149.625.000	149.625.000
+ Công ty TNHH Hồng Dung	104.520.000	104.520.000	563.360.000	563.360.000
+ Công ty Cổ phần Cấp Nước Sóc Trăng	412.341.095	412.341.095	-	-
+ Công ty TNHH XD-TM DV Phòng Cháy chữa Cháy Bá Vương	264.720.800	264.720.800	-	-
+ Đối tượng khác	400.936.337	400.936.337	276.200.600	276.200.600
Cộng	7.477.148.988	7.477.148.988	1.740.096.363	1.740.096.363

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
15.1 Ngắn hạn		
- Người mua trả trước từ các bên khác	2.404.685.210	56.728.700.090
+ Lý Bích Quyên	-	4.600.000.000
+ Trương Nguyễn Phương Vy	-	2.032.330.000
+ Đối tượng khác	2.404.685.210	50.096.370.090
- Người mua trả trước từ các bên liên quan	50.000.000	3.050.000.000
+ Nguyễn Kim Hồng Đào	-	3.000.000.000
+ Dương Thế Nghiêm	50.000.000	50.000.000
Cộng	2.454.685.210	59.778.700.090

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

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	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	2.976.384.664	28.299.831.640	23.000.939.070	8.275.277.234
+ Phải nộp	2.976.384.664	9.188.219.439	3.889.326.869	8.275.277.234
+ Được khấu trừ	-	19.111.612.201	19.111.612.201	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.321.673.300	13.904.258.874	15.321.673.390	13.904.258.784
Thuế thu nhập cá nhân	207.812.829	162.841.140	194.306.537	176.347.432
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	18.505.870.793	42.369.931.654	38.519.918.997	22.355.883.450

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Lãi vay trích trước	296.994.124	521.617.133
Cộng	296.994.124	521.617.133

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
18.1 Ngắn hạn		
- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	26.885.500	5.690.000
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	11.556.871.000	12.227.900.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	10.150.000.000	10.150.000.000
+ Công ty CP Major Education	-	1.200.000.000
+ Các đối tượng khác	1.406.871.000	877.900.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	847.500.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.845.352.480	16.290.063.093
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác	8.845.352.480	15.833.579.639
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	-	159.550.818
+ Phạm Tiến Dũng	-	2.100.000.000
+ Công ty cổ phần chứng khoán SME	-	2.793.000.000
+ Huỳnh Thị Hạnh	1.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	7.345.352.480	10.781.028.821
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên liên quan	-	456.483.454
+ Nguyễn Triệu Dũng	-	456.483.454
Cộng	21.276.608.980	28.523.653.093

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

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	66.000.000

Cộng

28.835.324.526	66.000.000
-----------------------	-------------------

20 . THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Số cuối năm	Số đầu năm
20%	20%

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế

2.289.652.688	5.049.710.857
---------------	---------------

- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại

-	-
---	---

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

2.289.652.688	5.049.710.857
----------------------	----------------------



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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	-	-	43.318.162.124	46.222.884.104	685.855.226.228
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	4.236.452.556	(4.236.452.556)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	595.814.180.000	-	-	43.318.162.124	46.222.884.104	685.855.226.228
(Số dư đầu năm nay)						
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	42.364.525.565	42.364.525.565
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(4.236.452.556)	(4.236.452.556)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	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	595.814.180.000	-	-	48.054.614.680	78.677.341.307	722.546.135.987

Ghi chú: (*) Thuế TNCN từ cổ tức mà Chứng khoán CCL theo công văn số : 8909/CNVSDC-ĐK.NV



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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 Đông	106.624.000.000	106.624.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sương		62.720.000.000
- 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	388.811.840.000
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	531.995.790.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	63.818.390.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	(63.818.390.000)

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	48.054.614.680	43.818.162.124

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

	Năm nay	Năm trước
1.1. Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	297.432.327.910	314.829.732.282
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.421.959.978	12.210.706.220
Cộng	306.854.287.888	327.040.438.502

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	5.343.757.449	10.419.336.557
Cộng	5.343.757.449	10.419.336.557

3. GIÁ VON HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	190.598.535.588	187.045.649.922
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.262.934.731	9.362.855.581
Cộng	195.861.470.319	196.408.505.503

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	224.405.710	5.822.723.097
- Lãi bán hàng trả chậm	112.024.001	201.756.500
Cộng	336.429.711	6.024.479.597

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	30.410.181.933	32.260.171.106
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	5.163.320.037	1.468.555.942
Cộng	35.573.501.970	33.728.727.048

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản khác	181.500.000	72.980.000
Cộng	181.500.000	72.980.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản bị phạt	3.142.351.345	-
- Các khoản khác	106.000.000	50.000.000
Cộng	3.248.351.345	50.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.176.841.622	13.090.771.766
- Các khoản chi phí bán hàng khác	9.310.953	113.078.153
Cộng	6.186.152.575	13.203.849.919

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ	274.671.145	259.664.977
- Chi phí nhân công	4.878.806.600	5.253.518.000
- Chi phí khấu hao	810.626.496	810.626.496
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.146.929.484	1.097.932.440
- Thuế, phí, lệ phí	3.682.800	3.548.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	535.541.146	937.150.371
Cộng	7.650.257.671	8.362.440.284

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.598.877.526	13.053.542.019
- Chi phí nhân công	10.313.078.900	11.454.552.900
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.439.122.965	2.402.866.121
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.421.146.522	93.194.540.135
- Chi phí bằng tiền khác	1.586.017.160	2.256.938.670
Cộng	141.358.243.073	122.362.439.845

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	11.351.415.523	14.203.007.758
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(207.214.818)	(1.142.741.702)
- Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước	-	207.214.818
Cộng	11.144.200.705	13.267.480.874

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	53.508.726.270	70.965.038.788
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	3.248.351.345	50.000.000
Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt	3.248.351.345	50.000.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu	-	-
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	56.757.077.615	71.015.038.788
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	11.351.415.523	14.203.007.758
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	11.351.415.523	14.203.007.758
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-

11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Cộng	-	-

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	42.364.525.565	57.697.557.914
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	4.236.452.556	5.769.755.791
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	54.777.311
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	640	948

13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	42.364.525.565	57.697.557.914
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	4.236.452.556	5.769.755.791
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	54.777.311
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	640	948

501172
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TƯ
CHÍNH KÍ
VÀ KIỂM T
PHÍA NI
T.P.H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

(*) 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	53.199.579
<i>Số lượng CP phát hành (tăng thêm trong năm)</i>	-	6.381.839
<i>Ngày phát hành</i>	-	10/04/23
<i>Số ngày lưu hành</i>	-	89
Số lượng CP bình quân phát hành thêm trong năm = (Số lượng CP phát hành * Số ngày lưu hành/360 ngày)	-	1.577.732
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	54.777.311

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 NẪM GIỮ NHƯNG KHÔNG SỬ DỤNG: không phát sinh

3 . SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	215.507.600.891

4 . SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	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 KỲ KẾ TOÁN NĂM: không có

3 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Hoàng Phương	Em ruột Chủ tịch HĐQT
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Đồng chủ tịch HĐQT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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 Đông	Chủ tịch HĐQT	390.000.000	432.000.000
Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	195.000.000	204.000.000
Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	195.000.000	204.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT	195.000.000	204.000.000
Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT	195.000.000	204.000.000
Trần Thị Ngọc Huệ	Thư ký, phụ trách công bố thông tin	130.000.000	136.000.000

Thù lao các thành viên Ủy ban kiểm toán

Lê Phước Sang	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	156.000.000	163.200.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên Ủy ban kiểm toán	130.000.000	136.000.000

Thu nhập, thù lao của các thành viên Ban điều hành công ty

Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	304.402.000	293.392.700
Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	114.855.000	245.135.500
Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	261.216.400	245.704.400
Nguyễn Kim Hồng Đào (từ 01/07/2024-31/12/2024)	Phó Tổng giám đốc	142.749.700	-
Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	259.428.400	232.134.700

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau: không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

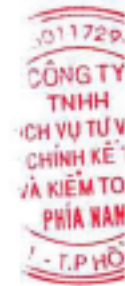
4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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:

Chỉ tiêu	Hàng hóa, thành phẩm		Dịch vụ		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	297.432.327.910	314.829.732.282	9.421.959.978	12.210.706.220	306.854.287.888	327.040.438.502
Các khoản giảm trừ doanh thu	5.343.757.449	10.419.336.557	-	-	5.343.757.449	10.419.336.557
Giá vốn	190.598.535.488	187.045.649.922	5.262.934.731	9.362.855.581	195.861.470.319	196.408.505.503
Lợi nhuận gộp	101.490.034.873	117.364.745.803	4.159.025.247	2.847.850.639	105.649.060.120	120.212.596.442

48



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

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

a. Rủi ro ngoại tệ

Trong năm, công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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 có vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

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

5.2. Rủi ro tín dụng

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

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

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

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

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

5.3. Rủi ro thanh khoản

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

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

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ đáp ứng như 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 2024

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối 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
Số đầu năm				
Vay và nợ	112.661.299.986	191.550.802.000	-	304.212.101.986
Phải trả người bán	1.740.096.363	-	-	1.740.096.363
Chi phí phải trả	521.617.133	-	-	521.617.133
Các khoản phải trả khác	28.523.653.093	-	-	28.523.653.093

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	10.973.779.139	2.174.441.951	10.973.779.139	2.174.441.951
Phải thu khách hàng	167.204.463.072	130.838.079.100	167.204.463.072	130.838.079.100
Trả trước cho người bán	389.618.235.147	369.402.169.144	389.618.235.147	369.402.169.144
Các khoản phải thu khác	168.204.184.424	205.307.306.802	168.204.184.424	205.307.306.802
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	7.477.148.988	1.740.096.363	7.477.148.988	1.740.096.363
Người mua trả tiền trước	2.454.685.210	59.778.700.090	2.454.685.210	59.778.700.090
Vay và nợ	286.602.879.911	304.212.101.986	286.602.879.911	304.212.101.986
Phải trả người lao động	1.820.091.300	1.760.037.800	1.820.091.300	1.760.037.800
Chi phí phải trả	296.994.124	521.617.133	296.994.124	521.617.133
Các khoản phải trả khác	21.276.608.980	28.523.653.093	21.276.608.980	28.523.653.093

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 trong 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 2024

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 2023, kết thúc tại ngày 31/12/2023 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 01 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm