



Số: 06./CBTT.PVCL.23

Sóc Trăng, ngày 17 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022 và Báo cáo giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4/2022 giảm trên 10% so với Quý 4/2021.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2022.
- Báo cáo giải trình LNST số 04/GT.PVCL.23 ngày 17/01/2023

Thông tin này đã được công bố trên website Công ty: <http://pvcl.com.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

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

Đại diện tổ chức
Người công bố thông tin



Trần Thị Ngọc Huệ



Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU
KHÍ CỪU LONG
Email: thenghiemst@yahoo.com.vn
Ký ngày: 17/01/2023 14:11:52

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
Địa chỉ : SỐ 02 LÔ KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng
Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÍ 4/2022

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

Địa chỉ : SỐ 02 LÔ KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng

Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÍ 4/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		871.270.477.228	853.486.670.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.844.437.045	8.834.212.778
1. Tiền	111	V.1	4.844.437.045	8.834.212.778
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		582.131.957.022	565.913.293.257
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	123.892.413.561	157.108.534.263
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	346.035.134.607	330.931.553.668
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.4	42.986.800.000	48.446.800.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	69.217.608.854	29.426.405.326
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	284.294.083.161	278.739.164.927
1. Hàng tồn kho	141	V.6	284.294.083.161	278.739.164.927
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		305.283.635.215	158.436.846.541
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		120.121.520.209	194.460.209
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	93.660.209	194.460.209
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.5	120.027.860.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		9.790.972.401	10.500.985.110
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.443.093.557	8.153.106.266
- Nguyên giá	222		15.933.826.034	15.789.566.775
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.490.732.477)	(7.636.460.509)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	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.11	30.004.242.371	22.645.313.087
- Nguyên giá	231		40.201.580.728	31.730.880.799
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.197.338.357)	(9.085.567.712)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	101.555.084.112	77.478.196.287
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.7	101.555.084.112	74.771.998.102
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	-	2.706.198.185
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	38.610.000.000	38.610.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.3	38.000.000.000	38.000.000.000
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.3	610.000.000	610.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.201.816.122	9.007.891.848
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	5.201.816.122	9.007.891.848
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		1.176.554.112.443	1.011.923.517.503

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		547.950.643.171	433.749.800.536
I. Nợ ngắn hạn	310		341.563.103.863	322.089.787.172
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	4.055.266.093	19.840.069.852
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		124.646.855.410	32.930.066.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	34.319.110.854	19.655.217.695
4. Phải trả người lao động	314		2.152.444.000	2.021.484.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	494.228.954	793.639.784
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	56.531.116.945	135.260.012.372
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	92.029.008.606	88.423.151.080
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.335.073.001	23.166.145.189
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		206.387.539.308	111.660.013.364
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.12	202.264.808.126	97.472.056.975
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	4.122.731.182	14.187.956.389
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

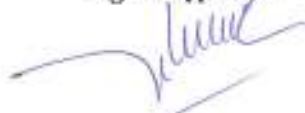
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		628.603.469.272	578.173.716.967
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	628.603.469.272	578.173.716.967
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	531.995.790.000	474.998.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	531.995.790.000	474.998.850.000
- 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.18	38.047.965.906	32.444.660.094
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.18	58.559.713.366	70.730.206.873
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.733.266.873	8.510.355.610
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		44.826.446.493	62.219.851.263
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		1.176.554.112.443	1.011.923.517.503

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đương Thế Nghiêm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ Quý 4/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1	98.568.414.423	112.638.971.099	338.778.587.296	518.796.648.659
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VL2	36.075.735.090	2.198.323.032	38.080.955.078	2.198.323.032
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		62.492.679.333	110.440.648.067	300.697.632.218	516.598.325.627
4. Giá vốn hàng bán	11	VL3	48.579.900.897	71.539.777.191	182.880.401.470	341.525.153.885
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.912.778.436	38.900.870.876	117.817.230.748	175.073.171.742
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL4	1.481.959.449	1.538.794.314	5.996.424.618	4.155.602.636
7. Chi phí tài chính	22	VL5	3.794.298.387	4.811.834.237	20.285.753.676	17.285.072.196
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.606.565.872	4.791.745.246	18.756.554.513	17.262.883.205
8. Chi phí bán hàng	25	VL8	949.641.818	3.647.843.288	21.492.467.294	55.043.833.977
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL8	3.719.662.617	2.745.164.600	12.946.496.722	8.433.974.198
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		6.931.135.063	29.234.823.065	69.088.937.674	98.465.894.007
11. Thu nhập khác	31	VL6		25.000.000	2.398.929.083	25.000.000
12. Chi phí khác	32	VL7	20.000.000		1.088.754.896	659.636.613
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(20.000.000)	25.000.000	1.310.174.187	(634.636.613)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.911.135.063	29.259.823.065	70.399.111.861	97.831.257.394
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL10	79.227.005	(1.614.678.015)	12.990.573.344	12.316.464.786
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.375.480.400	7.824.907.142	1.375.480.400	7.739.978.529
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		5.456.427.658	23.049.593.938	56.033.058.117	77.774.814.079

Người lập biểu


Trương Thủy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng


Bùi Thị Kim Ngân



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4/2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế năm nay	Lũy kế 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		402.692.093.161	489.516.049.063
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(570.089.076.502)	(532.241.222.078)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.607.472.200)	(9.556.407.250)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(21.378.783.867)	(16.895.159.027)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(12.616.136.950)	(19.847.156.831)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		481.437.182.967	380.238.992.530
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(295.995.210.216)	(252.621.345.595)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(27.557.403.607)	38.593.750.812
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		(8.729.959.188)	(2.286.470.912)
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		(83.484.500.000)	(26.705.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.460.000.000	9.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.923.498.808	1.250.290.820
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(84.830.960.380)	(18.741.180.092)
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		301.859.735.290	194.157.796.624
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(193.461.147.036)	(175.912.442.853)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	(44.111.444.350)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		108.398.588.254	(25.866.090.579)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(3.989.775.733)	(6.013.519.859)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	8.834.212.778	14.846.232.637
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	4.844.437.045	8.832.712.778

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2023

 Tổng Giám đốc

 Dương Thế Nghiêm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 18 ngày 18/08/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 474.998.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 : 531.995.790.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, đường số 06, khu đô thị 5A, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

6. Mô hình hoạt động

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Công ty con</i>					
Công ty TNHH Bán buôn Thú y sản Đại Phú Xuân	Số 56, đường 934, ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 đến ngày 30/06 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	3.497.802.306	766.441.420
+ Tiền mặt (VND)	3.497.802.306	766.441.420
- Tiền gửi ngân hàng	1.346.634.739	8.067.771.358
Tiền gửi (VND)	1.346.634.739	8.067.771.358
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	1.149.493.729	5.328.934.254
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	150.943.287	586.920.646
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	8.707.865	2.139.645.085
+ Các ngân hàng khác	37.489.858	12.271.373
Cộng	4.844.437.045	8.834.212.778

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn		
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	13.127.084.146	1.850.138.269
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	2.008.955.544	2.576.642.578
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	-	18.606.000.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Danh Khôi	38.791.648.309	-
+ Lý Bích Quyên	13.650.000.000	15.649.130.000
+ Nguyễn Đình Thái	673.105.000	1.493.238.600
+ Lê Thị Thanh Đào	-	2.153.550.000
+ Nguyễn Thị Thùy Trang	1.192.000.000	-
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	3.000.000.000	840.000.000
+ Nguyễn Văn Trung	420.859.000	7.642.957.000
+ Trương Nguyễn Phương Vy	13.183.909.400	5.058.900.000
+ Các đối tượng khác	37.844.852.162	101.237.977.816
Cộng	123.892.413.561	157.108.534.263
2.2. Dài hạn		
+ Tô Quốc Bảo	85.790.209	85.790.209
+ Các đối tượng khác	7.870.000	108.670.000
Cộng	93.660.209	194.460.209

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

2.3. Trả trước người bán Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
+ Công ty TNHH XD & TM Nhân Lực	126.113.030.006	112.593.468.814
+ Công ty TNHH XD & TM Tài Lực	70.528.617.597	75.314.258.347
+ Công ty TNHH XD & TM Phố Sang	116.509.412.460	94.623.149.293
+ Dương Văn Đám	-	14.298.100.000
+ Trương Minh Trí	24.544.400.000	17.794.400.000
+ Các đối tượng khác	8.339.674.544	16.308.177.214
Cộng	346.035.134.607	330.931.553.668

2.4. Thuyết minh về giao dịch các bên liên quan: Xem phần mục VIII.3 - Thuyết minh thông tin khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý 4/2022

3 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>Dài hạn</i>				
- Trái phiếu (*):	610.000.000	610.000.000	610.000.000	610.000.000
+ Ngân hàng <i>Agribank CN Sóc Trăng</i>	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
+ Ngân hàng <i>BIDV CN Sóc Trăng</i>	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Cộng	610.000.000	610.000.000	610.000.000	610.000.000

Ghi chú: (*)

- Trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- CN Sóc Trăng

Số lượng: 500

Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND

Thời hạn: 7 năm

Ngày phát hành: 24/09/2019

Ngày đáo hạn: 24/09/2026

- Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Sóc Trăng

Số lượng: 11

Mệnh giá trái phiếu: 10.000.000 VND

Thời hạn: 10 năm

Ngày phát hành: 26/09/2019

Ngày đáo hạn: 26/09/2029

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

3.2. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ				Số đầu năm			
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý	
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	38.000.000.000	-	38.000.000.000	38.000.000.000	-	38.000.000.000	38.000.000.000	
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân (*)	38.000.000.000	-	38.000.000.000	38.000.000.000	-	38.000.000.000	38.000.000.000	
Cộng	38.000.000.000	-	38.000.000.000	38.000.000.000	-	38.000.000.000	38.000.000.000	

Ghi chú: (*)

- Công ty TNHH Bán buôn Đại Phú Xuân là Công ty con với tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty mẹ - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày 30/06/2022 là 95%.

- Báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2022 kết thúc tại ngày 30/06/2022 của Công ty TNHH Bán buôn Đại Phú Xuân đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASCS).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (*)	41.986.800.000	46.346.800.000
Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long(**)	1.000.000.000	1.000.000.000
Quách Đức Cường (***)	-	1.100.000.000
Cộng	42.986.800.000	48.446.800.000

Ghi chú:

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

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

(***) Hợp đồng vay vốn ngày 27/08/2021, thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay 11%/năm.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	1.268.538.000	-	1.436.690.282	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	206.500.000	-	206.500.000	-
+ Lê Ngọc Linh	-	-	85.000.000	-
+ Trần Thanh Cường	65.000.000	-	65.000.000	-
+ Tạm ứng thuế trước bạ	-	-	446.490.282	-
+ Đối tượng khác	997.038.000	-	633.700.000	-
- Phải thu khác	67.949.070.854	-	27.989.715.044	-
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	11.791.694.016	-	7.060.425.044	-
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	17.820.720.000	-	18.889.290.000	-
+ Đối tượng khác	38.336.656.838	-	2.040.000.000	-
Cộng	69.217.608.854	-	29.426.405.326	-
5.2. Dài hạn				
- Phải thu khác	120.027.860.000	-	-	-
+ Nguyễn Văn Cường	31.042.000.000	-	-	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào	31.015.500.000	-	-	-
+ Đối tượng khác	57.970.360.000	-	-	-
Cộng	120.027.860.000	-	-	-

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 1.533,9m², địa chỉ ở khóm 4, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng trong thời hạn 5 năm.

5.3. Thuyết minh về các giao dịch với các bên có liên quan: Xem phần mục VIII.3 - Thuyết minh thông tin khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
- Thành phẩm	84.411.577.045	-	81.811.978.912	-
- Hàng hóa	199.882.506.116	-	196.927.186.015	-
Cộng	284.294.083.161	-	278.739.164.927	-

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A	71.555.084.112	71.555.084.112	44.771.998.102	44.771.998.102
+ Dự án khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	101.555.084.112	101.555.084.112	74.771.998.102	74.771.998.102

(*) **Ghi chú:** Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở dự án khu đô thị 5A, Dự án Khu Minh Châu chưa khai thác kinh doanh.

7.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khu thể dục thể thao	-	2.706.198.185
Cộng	-	2.706.198.185

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ	58.615.155	
- Chi phí hoa hồng, môi giới	5.143.200.967	9.007.891.848
Cộng	5.201.816.122	9.007.891.848

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	12.668.377.460	199.545.455	2.796.899.272	124.744.588	-	15.789.566.775
Số tăng trong kỳ	-	148.148.148	111.111.111	-	-	259.259.259
- Mua trong kỳ	-	148.148.148	111.111.111	-	-	259.259.259
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
Số dư cuối kỳ	12.668.377.460	232.693.603	2.908.010.383	124.744.588	-	15.933.826.034
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.305.531.313	136.136.365	1.094.320.969	100.471.862	-	7.636.460.509
Số tăng trong kỳ	491.254.524	21.847.364	449.697.352	6.472.728	-	969.271.968
- Khấu hao trong kỳ	491.254.524	21.847.364	449.697.352	6.472.728	-	969.271.968
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	115.000.000	-	-	-	115.000.000
Số dư cuối kỳ	6.796.785.837	42.983.729	1.544.018.321	106.944.590	-	8.490.732.477
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	6.362.846.147	63.409.090	1.702.578.303	24.272.726	-	8.153.106.266
Tại ngày cuối kỳ	5.871.591.623	189.709.874	1.363.992.062	17.799.998	-	7.443.093.557

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

Không có

1.341.876.472 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	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 kỳ	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844
Tại ngày cuối kỳ	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844

Ghi chú:

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

Không
56.047.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	31.730.880.799	8.470.699.929	-	40.201.580.728
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	31.730.880.799	8.470.699.929	-	40.201.580.728
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	9.085.567.712	1.111.770.645	-	10.197.338.357
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	9.085.567.712	1.111.770.645	-	10.197.338.357
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	22.645.313.087	7.358.929.284	-	30.004.242.371
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	22.645.313.087	7.358.929.284	-	30.004.242.371
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

12 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

12.1. Ngân hạn

Vay và nợ thuế tài chính

	Số cuối kỳ		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	91.308.988.182	91.308.988.182	116.579.584.139	113.693.747.037	88.423.151.080	88.423.151.080
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	74.993.630.928	74.993.630.928	100.264.226.885	97.253.641.833	71.983.045.876	71.983.045.876
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	-	-	-	6.440.105.204	6.440.105.204	6.440.105.204
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	16.315.357.254	16.315.357.254	16.315.357.254	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	720.020.424	720.020.424	4.410.000.000	3.689.979.576	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	720.020.424	720.020.424	4.410.000.000	3.689.979.576	-	-
Cộng	92.029.008.606	92.029.008.606	120.989.584.139	117.383.726.613	88.423.151.080	88.423.151.080

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:					
HĐTD số 7600LAV202200287 ngày 24/03/2022	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	74.993.630.928	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng số 051/22/HĐTD/ST/CRC1 ngày 07/10/2022	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	16.315.357.254	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Chi tiết các khoản Nợ dài hạn đến hạn trả:					
Hợp đồng cho vay từng lần số 005/20/HĐTD/ST/CRC1 ngày 26/02/2020	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	720.020.424	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				<u>92.029.008.606</u>	
12.2. Dài hạn					
Vay và nợ thuê tài chính					
		Số cuối kỳ	Phát sinh	Giá trị	Số đầu năm
		Giá trị	Tăng		Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		-	-	7.050.000.000	7.050.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng		49.314.808.126	8.180.151.151	28.050.000.000	69.184.656.975
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc		150.000.000.000	150.000.000.000	-	-
Nguyễn Anh Tuấn		-	-	3.308.800.000	3.308.800.000
Nguyễn Hoàng Phương		-	-	4.697.400.000	4.697.400.000
Nguyễn Kim Hồng Đào		-	-	12.606.200.000	12.606.200.000
Các đối tượng khác		2.950.000.000	27.100.000.000	24.775.000.000	625.000.000
Cộng		202.264.808.126	185.280.151.151	80.487.400.000	97.472.056.975

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng cho vay từng lần số 005/20/HĐTD/ST/CRC1 ngày 26/02/2020	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	-	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 009/2021/2532093/HĐTD ngày 20/01/2021	Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	48 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	49.314.808.126	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số DN.21.0151/2022-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 18/05/2022	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	150.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV ngày 12/10/2018 và phụ lục hợp đồng ngày 30/06/2020	Nguyễn Anh Tuấn	24 tháng	Theo thời điểm	-	Tin chấp
HĐVV ngày 18/10/2018 và phụ lục hợp đồng ngày 30/06/2020	Nguyễn Hoàng Phương	24 tháng	Theo thời điểm	-	Tin chấp
HĐVV ngày 09/05/2019 (phụ lục số 1 ngày 10/05/2021); 26/06/2019 (phụ lục số 2 ngày 01/01/2022); 25/04/2020; 22/06/2020.	Nguyễn Kim Hồng Đào	24 - 36 tháng	Theo thời điểm	-	Tin chấp
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	24 tháng	Theo thời điểm	2.950.000.000	Tin chấp
Cộng				202.264.808.126	

12.3. Vay các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.3

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
13.1. Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Vạn Trường Phát	59.435.999	59.435.999	-	-
- Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	437.369.174	437.369.174	744.889.000	744.889.000
- Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	1.292.202.400	1.292.202.400	468.639.400	468.639.400
- Công ty TNHH BT Hùng Vương	-	-	3.002.904.000	3.002.904.000
- Công ty CP VT Hậu Giang - Chi nhánh Sóc Trăng	-	-	576.924.880	576.924.880
- Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	566.080.000	566.080.000	296.098.081	296.098.081
Công ty CP Dịch vụ BĐS Danh Khôi	-	-	11.139.257.941	11.139.257.941
- Công ty TNHH XD&TM Tài Lực	-	-	2.648.614.750	2.648.614.750
- Đối tượng khác	1.700.178.520	1.700.178.520	962.741.800	962.741.800
Cộng	4.055.266.093	4.055.266.093	19.840.069.852	19.840.069.852

13.2. Phải trả các bên liên quan: không có

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

	Số đầu năm		Số cuối kỳ	
	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.018.232.559	32.388.028.970	27.342.370.291	10.063.891.238
+ Phải nộp	5.018.232.559	12.431.468.989	7.385.810.310	10.063.891.238
+ Được khấu trừ	-	19.956.559.981	19.956.559.981	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.316.464.786	24.431.278.951	12.616.136.950	24.131.606.787
Thuế thu nhập cá nhân	2.320.520.350	151.075.579	2.347.983.100	123.612.829
Thuế và các khoản phải nộp	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	19.655.217.695	56.973.383.500	42.309.490.341	34.319.110.854

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Lãi vay	494.228.954	793.639.784
Cộng	494.228.954	793.639.784

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
16.1. Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, BHTN	6.236.000	5.451.600
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	11.791.566.617	12.825.000.000
+ Công ty CP Dịch vụ BĐS Danh Khôi	10.600.000.000	12.825.000.000
+ Các đối tượng khác	1.191.566.617	
- Các khoản phải trả, phải nộp	44.733.314.328	122.429.560.772
+ Nguyễn Triệu Đông	-	9.500.000.000
+ Tăng Lương Nghi	6.624.240.000	19.155.150.000
+ Công ty CP Dịch vụ BĐS Danh Khôi	11.000.000	71.064.600.000
+ Trang Thành Sự	9.949.950.000	
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	5.385.000.000	
+ Công ty TV ĐT XD 926	5.562.000.000	
+ Các đối tượng khác	17.201.124.328	22.709.810.772
Cộng	56.531.116.945	135.260.012.372

16.2. Phải trả các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.3

17 . THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.122.731.182	14.187.956.389
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4.122.731.182	14.187.956.389

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	474.998.850.000	-	-	24.667.178.686	56.010.240.610	555.676.269.296
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	77.774.814.079	77.774.814.079
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(7.777.481.408)	(7.777.481.408)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(7.777.481.408)	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	7.777.481.408	(47.499.885.000)	(47.499.885.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	474.998.850.000	-	-	32.444.660.094	70.730.206.873	578.173.716.967
(Số dư đầu kỳ này)					56.033.058.117	56.033.058.117
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	56.996.940.000	-	-	-	-	56.996.940.000
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(5.603.305.812)	(5.603.305.812)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(5.603.305.812)	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	5.603.305.812	-	-
+ <i>Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp</i>	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(56.996.940.000)	(56.996.940.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	531.995.790.000	-	-	38.047.965.906	58.559.713.366	628.603.469.272

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dũng	95.200.000.000	85.000.000.000
- Vốn góp của Ông Trịnh Sướng	56.000.000.000	50.000.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	33.623.520.000	30.021.000.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	347.172.270.000	309.977.850.000
Cộng	531.995.790.000	474.998.850.000

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	474.998.850.000	474.998.850.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	56.996.940.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	531.995.790.000	474.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	56.996.940.000	

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	53.199.579	47.499.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	53.199.579	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	53.199.579	47.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	53.199.579	47.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	53.199.579	47.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

18.5 Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	38.047.965.906	32.444.660.094
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

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

Đơn vị tính: VND

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

1.1. Doanh thu

- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm
- Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cộng

1.2. Doanh thu với bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.3

Số cuối kỳ	Số đầu năm
336.840.775.762	509.470.366.981
1.937.811.534	9.326.281.678
338.778.587.296	518.796.648.659

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Hàng bán bị trả lại

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
38.080.955.078	2.198.323.032
38.080.955.078	2.198.323.032

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
181.212.407.263	332.761.620.186
1.667.994.207	8.763.533.699
182.880.401.470	341.525.153.885

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi bán hàng trả chậm

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.018.596.258	4.066.730.554
977.828.360	88.872.082
5.996.424.618	4.155.602.636

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chi phí chiết khấu thanh toán

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
18.756.574.936	17.262.883.205
1.529.178.740	22.188.991
20.285.753.676	17.285.072.196

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

6. THU NHẬP KHÁC:

Tiền tiền lãi chậm nộp nhà nước hoàn trả

2.398.929.083 25.000.000

7. CHI PHÍ KHÁC

Số cuối kỳ Số đầu năm

Tiền lãi chậm nộp

1.088.754.896 659.636.613

Cộng

1.088.754.896 659.636.613

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

Số cuối kỳ Số đầu năm

8.1. Chi phí bán hàng

- Chi phí công cụ, dụng cụ

- -

- Chi phí nhân công

- -

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

21.492.467.294 55.043.833.977

- Các khoản chi phí bán hàng khác

- -

Cộng

21.492.467.294 55.043.833.977

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ

240.297.470 202.041.455

- Chi phí nhân công

7.189.242.147 4.464.550.000

- Chi phí khấu hao

781.787.328 774.972.204

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

1.020.197.087 1.018.429.180

- Thuế, phí, lệ phí

81.175.020 350.206.670

- Các khoản chi phí QLDN khác

3.633.797.670 1.623.774.689

Cộng

12.946.496.722 8.433.974.198

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

Số cuối kỳ Số đầu năm

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

9.423.488.418 1.749.836.946

- Chi phí nhân công

12.249.369.625 10.251.544.350

- Chi phí khấu hao TSCĐ

969.271.968 2.033.924.356

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

116.644.931.081 115.098.622.197

- Chi phí bằng tiền khác

12.886.172.659 59.866.458.839

Cộng

152.173.233.751 189.000.386.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	12.922.092.952	11.958.200.273
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	(1.074.261.310)	(715.996.797)
- Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước	1.142.741.702	1.074.261.310
Cộng	12.990.573.344	12.316.464.786

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	70.399.111.861	97.831.257.394
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	38.287.550.486	
+ Các khoản điều chỉnh tăng	16.249.451.691	34.448.671.587
<i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>	15.160.696.795	33.789.034.974
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt</i>	1.088.754.896	659.636.613
+ Các khoản điều chỉnh giảm	22.038.098.795	70.697.605.047
+ Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu	22.038.098.795	70.697.605.047
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	64.610.464.757	61.582.323.934
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	12.922.092.952	12.316.464.787
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	12.922.092.952	12.316.464.787
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.375.480.400	7.739.978.529
Cộng	1.375.480.400	7.739.978.529

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

4. SỞ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GÓC VAY TRONG

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

Số cuối kỳ

193.461.147.036

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Xí	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
- Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Công ty con

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:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thù lao, thưởng của HĐQT và thành viên trực thuộc HĐQT	1.510.500.000	1.217.920.000
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	754.960.447	798.670.300

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này
Dương Thế Nghiêm	Thu tiền nhà, đất	2.753.952.000
Nguyễn Kim Hồng Đào	Trả vay	12.062.000.000
Nguyễn Anh Tuấn	Trả vay	3.308.800.000
Nguyễn Hoàng Phương	Trả vay	4.697.400.000
Nguyễn Thị Xí	Trả vay	400.000.000
Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	Thu lãi cho vay	835.716.606
	Thu tiền cho vay	4.360.000.000
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Trả tiền	190.992.790.000
	Thu tiền	192.061.360.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dương Thế Nghiêm	Phải thu	-	2.753.952.000
Nguyễn Thị Xi	Phải trả khoản vay	-	400.000.000
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu	-	3.000.000.000
	Phải trả vay	-	12.606.200.000
Nguyễn Anh Tuấn	Phải trả khoản vay	-	3.308.800.000
Nguyễn Hoàng Phương	Phải trả khoản vay	-	4.697.400.000
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Trả tiền trước	17.820.720.000	18.889.290.000
Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	Phải thu cho vay	41.986.800.000	46.346.800.000
	Phải thu khác	11.791.694.016	7.060.425.044

4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	Hàng hóa, thành phẩm	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	338.778.587.296	1.937.811.534	340.716.398.830
Các khoản giảm trừ doanh thu	38.080.955.078	-	38.080.955.078
Giá vốn hàng bán	182.880.401.470	1.667.994.207	184.548.395.677
Lợi nhuận gộp	117.817.230.748	269.817.327	118.087.048.075

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

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

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

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

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

5.1. Rủi ro thị trường

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

a. Rủi ro ngoại tệ

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

Độ nhạy về ngoại tệ

Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty không phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ.

b. Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

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

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

Rủi ro về giá bất động sản:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

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

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

5.2. Rủi ro tín dụng

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

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên 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:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	92.029.008.606	202.264.808.126	-	294.293.816.732
Phải trả người bán	4.055.266.093	-	-	4.055.266.093
Chi phí phải trả	494.228.954	-	-	494.228.954
Các khoản phải trả khác	56.531.116.945	-	-	56.531.116.945
Số đầu năm				
Vay và nợ	88.423.151.080	97.472.056.975	-	185.895.208.055
Phải trả người bán	19.840.069.852	-	-	19.840.069.852
Chi phí phải trả	793.639.784	-	-	793.639.784
Các khoản phải trả khác	135.260.012.372	-	-	135.260.012.372

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

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 riêng giữa niên độ 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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.844.437.045	8.834.212.778	4.844.437.045	8.834.212.778
Phải thu khách hàng	123.986.073.770	157.302.994.472	123.986.073.770	157.302.994.472
Trả trước cho người bán	346.035.134.607	330.931.553.668	346.035.134.607	330.931.553.668
Các khoản phải thu khác	189.245.468.854	29.426.405.326	189.245.468.854	29.426.405.326
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	4.055.266.093	19.840.069.852	4.055.266.093	19.840.069.852
Người mua trả tiền trước	124.646.855.410	32.930.066.600	124.646.855.410	32.930.066.600
Vay và nợ	294.293.816.732	185.895.208.055	294.293.816.732	185.895.208.055
Phải trả người lao động	2.152.444.000	2.021.484.600	2.152.444.000	2.021.484.600
Chi phí phải trả	494.228.954	793.639.784	494.228.954	793.639.784
Các khoản phải trả khác	56.531.116.945	135.260.012.372	56.531.116.945	135.260.012.372

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2022

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

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

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

9. **SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho 09 tháng năm 2021, kết thúc tại ngày 30/09/2021

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm

