



Số:45/CBTT.PVCL.23

Sóc Trăng, ngày 20 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2023.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2023.

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

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, UBKT, BanTGĐ;
- CBTT, website;
- Lưu thư ký.

Đại diện tổ chức
Người công bố thông tin



Trần Thị Ngọc Huệ

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

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 1/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		924.252.158.341	929.594.343.011
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.585.601.143	4.844.546.945
1. Tiền	111	V.1	3.585.601.143	4.844.546.945
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		635.057.590.126	640.455.712.905
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	117.042.578.674	123.892.413.561
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	341.453.770.858	346.035.134.607
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	42.986.800.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	133.574.440.594	127.541.364.737
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	285.508.370.064	284.294.083.161
1. Hàng tồn kho	141		285.508.370.064	284.294.083.161
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		100.597.008	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		100.597.008	-
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		238.108.628.467	247.313.275.215
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		62.151.160.209	62.151.160.209
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	93.660.209	93.660.209
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	62.057.500.000	62.057.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
II. Tài sản cố định	220		9.881.280.200	9.790.972.401
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7.533.401.356	7.443.093.557
- Nguyên giá	222		16.261.573.123	15.933.826.034
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.728.171.767)	(8.490.732.477)
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	29.648.834.948	30.004.242.371
- Nguyên giá	231		40.201.580.728	40.201.580.728
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.552.745.780)	(10.197.338.357)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	94.765.467.038	101.555.084.112
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		94.765.467.038	101.555.084.112
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4	38.610.000.000	38.610.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		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		610.000.000	610.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.051.886.072	5.201.816.122
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	3.051.886.072	5.201.816.122
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		1.162.360.786.808	1.176.907.618.226

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		520.650.510.381	548.300.194.121
I. Nợ ngắn hạn	310		325.542.904.972	338.931.482.712
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	5.508.084.611	4.055.266.093
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	100.781.678.810	124.646.855.410
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	34.634.850.397	31.339.037.317
4. Phải trả người lao động	314		828.789.500	2.152.444.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17		494.228.954
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.18	65.194.497.379	56.879.150.328
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	91.309.491.847	92.028.988.182
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.285.512.428	27.335.512.428
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		195.107.605.409	209.368.711.409
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	188.003.702.126	202.264.808.126
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	7.103.903.283	7.103.903.283
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 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		641.710.276.427	628.607.424.105
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	641.710.276.427	628.607.424.105
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	531.995.790.000	531.995.790.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.20	531.995.790.000	531.995.790.000
- 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.20	38.048.406.333	38.048.406.333
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.20	71.666.080.094	58.563.227.772
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.733.266.873	13.733.266.873
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		57.932.813.221	44.829.960.899
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		1.162.360.786.808	1.176.907.618.226

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2023	Quý 1/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	79.290.165.251	52.045.702.361
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.458.211.876	2.005.219.988
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		77.831.953.375	50.040.482.373
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	49.763.577.880	38.135.235.599
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		28.068.375.495	11.905.246.774
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.166.437.356	1.563.512.495
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	8.600.291.605	3.961.829.284
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.346.835.090	3.814.473.971
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	2.249.958.811	3.091.445.549
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.008.977.033	2.097.851.617
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		16.375.585.402	4.317.632.819
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.980.000	
12. Chi phí khác	32	VI.7		
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.980.000	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.378.565.402	4.317.632.819
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.275.713.080	863.526.564
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11		
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		13.102.852.322	3.454.106.255

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Tổng Giám đốc



Đương Thế Nghiêm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 1/2023


Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2023	Quý 1/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		68.378.962.536	95.244.107.447
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(40.357.107.805)	(81.413.093.880)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.807.504.300)	(3.364.328.500)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(8.746.536.930)	(4.204.238.264)
5. Thuế TNDN đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		55.009.246.300	61.722.379.745
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(56.808.716.124)	(58.650.246.048)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.668.343.677	9.334.580.500
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			(280.356.561)
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		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
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		53.312.856	330.487.995
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		53.312.856	50.131.434
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		41.124.045.257	16.109.978.289
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(56.104.647.592)	(30.390.720.548)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.980.602.335)	(14.280.742.259)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(1.258.945.802)	(4.896.030.325)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	4.844.546.945	8.834.212.778
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	3.585.601.143	3.938.182.453

Người lập biểu


Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng


Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc


Đương Thế Nghiêm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 531.995.790.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/03/2023: 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;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng, mua bán hoa, cây cảnh.

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

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

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

6. Mô hình hoạt động

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty con					
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Số 56 đường 934, đường, 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

Quý 1/2023

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 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

Quý 1/2023

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 kỳ	Số đầu kỳ
- Tiền mặt	3.534.739.118	3.497.802.306
- Tiền gửi ngân hàng	50.862.025	1.346.744.639
+ Tiền gửi (VND)	50.862.025	1.346.744.639
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng</i>	<i>6.562.817</i>	<i>1.149.493.729</i>
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng</i>	<i>9.264.999</i>	<i>150.943.287</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng</i>	<i>15.913.015</i>	<i>8.707.865</i>
<i>Các ngân hàng khác</i>	<i>19.121.194</i>	<i>37.599.758</i>
Cộng	3.585.601.143	4.844.546.945

2 . CÁC KHOẢN PHẢI THU

2.1. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Phải thu từ các bên khác	114.540.858.674	121.390.693.561
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	16.355.674.926	13.874.138.146
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	8.645.799.013	2.804.519.544
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	21.291.648.309	38.791.648.309
+ Lý Bích Quyên	13.650.000.000	13.650.000.000
+ Nguyễn Đình Thái	673.105.000	673.105.000
+ Nguyễn Thị Thùy Trang		1.192.000.000
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	13.183.909.400	13.183.909.400
+ Nguyễn Văn Trung	420.859.000	420.859.000
+ Các đối tượng khác	37.319.863.026	33.800.514.162
- Phải thu từ các bên liên quan	2.501.720.000	2.501.720.000
+ Nguyễn Triệu Dũng	2.501.720.000	2.501.720.000
Cộng	117.042.578.674	123.892.413.561

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
2.2. Dài hạn		
- Phải thu từ các bên khác	93.660.209	93.660.209
+ Các đối tượng khác	93.660.209	93.660.209
Cộng	93.660.209	93.660.209

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
3.1. Ngắn hạn		
- Trả trước người bán từ các bên khác	341.453.770.858	346.035.134.607
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	122.752.148.095	126.113.030.006
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	64.476.129.012	70.528.617.597
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	126.882.787.629	116.509.412.460
+ Dương Văn Đảm		-
+ Trương Minh Trí	18.114.400.000	24.544.400.000
+ Các đối tượng khác	9.228.306.122	8.339.674.544
Cộng	341.453.770.858	346.035.134.607

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu (*)	610.000.000	610.000.000	610.000.000	610.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
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

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân (*)	38.000.000.000	38.000.000.000	38.000.000.000	38.000.000.000
Cộng	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 31/12/2022 là 95%.

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 kết thúc tại ngày 31/12/2022 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 (AAASCS).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
5.1 Ngắn hạn		
- Phải thu về cho vay từ các bên khác	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long (1)	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Quách Đức Cường	-	
- Phải thu về cho vay từ các bên liên quan	41.986.800.000	41.986.800.000
+ Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (2)	41.986.800.000	41.986.800.000
Cộng	42.986.800.000	42.986.800.000

Ghi chú:

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

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

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 kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	1.298.405.000	-	1.268.538.000	-
Tạm ứng từ các bên khác	1.298.405.000	-	1.268.538.000	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	236.500.000	-	206.500.000	-
+ Lê Ngọc Linh	-	-		-
+ Trần Thanh Cường	65.000.000	-	65.000.000	-
+ Tạm ứng thuế trước bạ	-	-		-
+ Đối tượng khác	996.905.000	-	997.038.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khác	132.276.035.594	-	126.272.826.737	-
Phải thu khác từ các bên khác	92.472.977.740	-	92.408.393.383	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	57.970.360.000	-	57.970.360.000	-
+ Võ Lê Bào Yến	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Huỳnh Minh Đức	3.690.000.000	-	3.690.000.000	-
+ Nguyễn Thị Yến Nhung	7.790.000.000	-	7.790.000.000	-
+ Đối tượng khác	13.022.617.740	-	12.958.033.383	-
Phải thu khác từ các bên liên quan	39.803.057.854	-	33.864.433.354	-
+ Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi	12.251.837.854	-	11.138.713.354	-
+ Lê Văn Phước	4.905.000.000	-	4.905.000.000	-
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	22.646.220.000	-	17.820.720.000	-
Cộng	133.574.440.594	-	127.541.364.737	-

6.2. Dài hạn

- Phải thu khác	62.057.500.000	-	62.057.500.000	-
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	31.015.500.000	-	31.015.500.000	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào	31.015.500.000	-	31.015.500.000	-
Cộng	62.057.500.000	-	62.057.500.000	-

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 1.533,9 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.

6.3. 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

Quý 1/2023

7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Thành phẩm	86.662.503.652	-	84.411.577.045	-
- Hàng hóa	198.845.866.412	-	199.882.506.116	-
Cộng	285.508.370.064	-	284.294.083.161	-

8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A	64.765.467.038	64.765.467.038	71.555.084.112	71.555.084.112
+ Dự án khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Dự án khác (*)	-	-	-	-
Cộng	94.765.467.038	94.765.467.038	101.555.084.112	101.555.084.112

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

8.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Xây dựng cơ bản	-	-
+ Trung tâm Thể dục Thể thao 01	-	-
Cộng	-	-

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công cụ dụng cụ	50.725.764	58.615.155
Chi phí hoa hồng, môi giới	3.001.160.308	5.143.200.967
Cộng	3.051.886.072	5.201.816.122

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

10 . TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
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	327.747.089	-	-	-	-	327.747.089
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	327.747.089	-	-	-	-	327.747.089
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	12.996.124.549	232.693.603	2.908.010.383	124.744.588	-	16.261.573.123
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.796.785.837	42.983.729	1.544.018.321	106.944.590	-	8.490.732.477
Số tăng trong năm	128.276.082	17.190.237	90.354.789	1.618.182	-	237.439.290
- Khấu hao trong năm	128.276.082	17.190.237	90.354.789	1.618.182	-	237.439.290
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.925.061.919	60.173.966	1.634.373.110	108.562.772	-	8.728.171.767
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	5.871.591.623	189.709.874	1.363.992.062	17.799.998	-	7.443.093.557
Tại ngày cuối năm	6.071.062.630	172.519.637	1.273.637.273	16.181.816	-	7.533.401.356

Ghi chú:

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

: Không có
: 1.406.728.472 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

11 . 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 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	-
Tại ngày cuối năm	2.347.878.844	-

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

56.047.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	40.201.580.728	-	-	40.201.580.728
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc (*)	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	40.201.580.728	-	-	40.201.580.728
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	10.197.338.357	355.407.423	-	10.552.745.780
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.197.338.357	355.407.423	-	10.552.745.780
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	30.004.242.371	-	-	29.648.834.948
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.004.242.371	-	-	29.648.834.948
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

13 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

13.1. Ngắn hạn

Vay và nợ thuế tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	74.992.109.625	74.992.109.625	31.128.478.697	31.130.000.000	74.993.630.928	74.993.630.928
- 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						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	16.317.382.222	16.317.382.222	9.995.566.560	9.993.541.592	16.315.357.254	16.315.357.254
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-		720.000.000	720.000.000	720.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam						
Cộng	91.309.491.847	91.309.491.847	41.124.045.257	41.843.541.592	92.028.988.182	92.028.988.182

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

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 kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
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	74.992.109.625	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	16.317.382.222	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng cho vay từng lần số 005/20/HĐTD/ST/CRC1 ngày 26/02/2020	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	36 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	-	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				91.309.491.847	

13.2. Dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	46.314.808.126	46.314.808.126	3.000.000.000	3.000.000.000	49.314.808.126	49.314.808.126
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	138.888.894.000	138.888.894.000	11.111.106.000	11.111.106.000	150.000.000.000	150.000.000.000
- Nguyễn Anh Tuấn	-	-	-	-	-	-
- Nguyễn Hoàng Phương	-	-	-	-	-	-
- Nguyễn Kim Hồng Đào	-	-	-	-	-	-
- Các đối tượng khác	2.800.000.000	2.800.000.000	150.000.000	150.000.000	2.950.000.000	2.950.000.000
Cộng	188.003.702.126	188.003.702.126	14.261.106.000	14.261.106.000	202.264.808.126	202.264.808.126

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

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 kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số 009/2021/2532093/HĐTD ngày 20/01/2021	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	46.314.808.126	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	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	138.888.894.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn Cộng	Các đối tượng khác	24 tháng	Theo thời điểm	2.800.000.000	Tín chấp
=				<u>188.003.702.126</u>	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Phải trả từ các bên khác	5.508.084.611	5.508.084.611	4.055.266.093	4.055.266.093
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	288.477.672	288.477.672	437.369.174	437.369.174
- Công ty TNHH XD và TM Nhân Lực		-		-
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	1.712.971.894	1.712.971.894	1.292.202.400	1.292.202.400
- Công ty TNHH SX DV Đức Phát		-		-
- Công ty TNHH BT Hùng Vương		-		-
- Công ty CP VT Hậu Giang - Chi nhánh Sóc Trăng	1.050.957.980	1.050.957.980		-
- Công ty TNHH Huy Hưng	137.885.500	137.885.500		-
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	835.185.000	835.185.000	566.080.000	566.080.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi		-	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	915.213.157	915.213.157		-
+ Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương		-		-
+ Đối tượng khác	567.393.408	567.393.408	759.614.519	759.614.519
Cộng	5.508.084.611	5.508.084.611	4.055.266.093	4.055.266.093

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
15.1 Ngắn hạn		
- Người mua trả trước từ các bên khác	97.731.678.810	121.596.855.410
+ Lý Bích Quyên	4.600.000.000	4.600.000.000
+ Trịnh Thị Mai Anh	3.669.494.400	3.669.494.400
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	1.862.080.000	1.204.720.000
+ Bùi Thị Tuyết Mai		4.671.145.600
+ Lâm Hải Yến	8.887.770.000	7.659.451.600
+ Phạm Tuấn Trường	3.750.000.000	
+ Đối tượng khác	74.962.334.410	99.792.043.810
- Người mua trả trước từ các bên liên quan	3.050.000.000	3.050.000.000
+ Nguyễn Kim Hồng Đào	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Nguyễn Thị Thanh Thủy		-
+ Dương Thế Nghiêm	50.000.000	50.000.000
Cộng	100.781.678.810	124.646.855.410

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	10.063.891.238	8.407.299.168	8.407.299.168	10.063.891.238
+ Phải nộp	10.063.891.238			10.063.891.238
+ Được khấu trừ	-	8.407.299.168	8.407.299.168	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.151.533.250	3.275.713.080		24.427.246.330
Thuế thu nhập cá nhân	123.612.829	20.100.000		143.712.829
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	31.339.037.317	11.706.112.248	8.410.299.168	34.634.850.397

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	6.204.000	6.236.000
- BHXH, BHYT, BHTN	12.289.600.000	12.244.600.000
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	10.600.000.000	10.600.000.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	1.200.000.000	1.200.000.000
+ Công ty CP Major Education	489.600.000	444.600.000
+ Các đối tượng khác	52.898.693.379	44.628.314.328
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	52.898.693.379	44.628.314.328
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác	11.000.000	11.000.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	9.949.950.000	9.949.950.000
+ Trang Thành Sự	5.385.000.000	5.385.000.000
+ Nguyễn Kim Hồng Hạnh	5.562.000.000	5.562.000.000
+ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng 926	9.774.240.000	6.624.240.000
+ Tăng Lương Nghi	22.216.503.379	17.096.124.328
+ Các đối tượng khác	-	-
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên liên quan	-	-
+ Nguyễn Triệu Đồng	-	-
Cộng	65.194.497.379	56.879.150.328

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

19 . THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	7.103.903.283	7.103.903.283
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.103.903.283	7.103.903.283

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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 trước	-	-	-	-	3.454.106.255	3.454.106.255
- Tăng 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	(7.777.481.408)	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	(47.499.885.000)	(47.499.885.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	531.995.790.000	-	-	38.048.406.333	58.563.227.772	628.607.424.105
(Số dư đầu năm nay)						
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	13.102.852.322	13.102.852.322
- Tăng vốn trong năm nay (*)	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	531.995.790.000	-	-	38.048.406.333	71.666.080.094	641.710.276.427

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

20.4. Cổ phiếu

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

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

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Quỹ đầu tư phát triển	38.048.406.333	38.048.406.333

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

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

Đơn vị tính: VND

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

1.1. Doanh thu

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

Cộng

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	77.941.256.161	51.549.709.004
	1.348.909.090	495.993.357
	79.290.165.251	52.045.702.361

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

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Hàng bán bị trả lại

Cộng

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	1.458.211.876	2.005.219.988
	1.458.211.876	2.005.219.988

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

Cộng

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	49.154.399.531	37.596.194.110
	609.178.349	539.041.489
	49.763.577.880	38.135.235.599

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

Cộng

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	1.133.101.356	1.233.939.649
	33.336.000	329.572.846
	1.166.437.356	1.563.512.495

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả

Cộng

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	8.346.835.090	3.814.473.971
	253.456.515	147.355.313
	8.600.291.605	3.961.829.284

6. THU NHẬP KHÁC

- Tiền vi phạm hợp đồng
- Các khoản khác

Cộng

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	2.980.000	-
	2.980.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
- Các khoản bị phạt		
Cộng	-	-

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

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.249.958.811	3.091.445.549
- Thuế, phí, lệ phí		
- Các khoản chi phí bán hàng khác		
Cộng	2.249.958.811	3.091.445.549

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ	46.325.447	47.899.363
- Chi phí nhân công	1.294.951.300	1.103.839.500
- Chi phí khấu hao	208.119.075	189.693.660
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	192.890.828	183.849.715
- Thuế, phí, lệ phí	3.548.000	32.363.284
- Các khoản chi phí QLDN khác	263.142.383	540.206.095
Cộng	2.008.977.033	2.097.851.617

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

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.067.425.493	14.950.720.047
- Chi phí nhân công	2.833.089.800	2.474.839.500
- Chi phí khấu hao TSCĐ	237.439.290	509.061.771
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.513.424.112	356.019.657
- Chi phí bằng tiền khác	571.339.521	775.945.324
Cộng	33.222.718.216	19.066.586.299

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.275.713.080	863.526.564
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước		
Cộng	3.275.713.080	863.526.564

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.378.565.402	4.317.632.819
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Chi phí giảm theo doanh thu		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu		
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	16.378.565.402	4.317.632.819
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.275.713.080	863.526.563
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	3.275.713.080	863.526.563
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI		
	Quý 1/2023	Quý 1/2022
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	863.526.564
Cộng	-	863.526.564
12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
	Quý 1/2023	Quý 1/2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	13.102.852.322	3.454.106.255
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	51.236.351	47.499.885
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	256	73
(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.		
13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU		
	Quý 1/2023	Quý 1/2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	13.102.852.322	3.454.106.255
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	51.236.351	47.499.885
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	256	73

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

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

Quý 1/2023

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

41.124.045.257

4 . SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG NĂM

Quý 1/2023

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

56.104.647.592

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
- 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:

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
Thù lao, thưởng của HĐQT	366.000.000	267.000.000
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	183.221.300	174.246.100

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Quý 1/2023</u>
Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi	Lãi cho vay	1.113.124.500
Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	Mượn tiền	51.085.000.000
	Trả tiền	46.259.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

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, nhà đất		Dịch vụ		Tổng
	Quý 1/2023	Quý 1/2022	Quý 1/2023	Quý 1/2022	
Doanh thu	77.941.256.161	51.549.709.004	1.348.909.090	495.993.357	79.290.165.251
Các khoản giảm trừ doanh thu	1.458.211.876	2.198.323.032	-	-	1.458.211.876
Giá vốn	50.169.326.138	37.596.194.110	609.178.349	539.041.489	50.778.504.487
Lợi nhuận gộp	26.313.718.147	11.755.191.862	739.730.741	(43.048.132)	27.053.448.888
					52.045.702.361
					2.198.323.032
					38.135.235.599
					11.712.143.730

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

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

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

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

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

5.1. Rủi ro thị trường

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

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

a. Rủi ro ngoại tệ

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

b. Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý 1/2023

Rủi ro về giá bất động sản:

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

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

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

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

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

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

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

5.3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Quý 1/2023

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	91.309.491.847	188.003.702.126	-	279.313.193.973
Phải trả người bán	5.508.084.611	-	-	5.508.084.611
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Các khoản phải trả khác	65.194.497.379	-	-	65.194.497.379
Số đầu kỳ				
Vay và nợ	92.028.988.182	202.264.808.126	-	294.293.796.308
Phải trả người bán	4.055.266.093	-	-	4.055.266.093
Chi phí phải trả	494.228.954	-	-	494.228.954
Các khoản phải trả khác	56.879.150.328	-	-	56.879.150.328

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính 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 kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.585.601.143	4.844.546.945	3.585.601.143	4.844.546.945
Phải thu khách hàng	117.136.238.883	123.986.073.770	117.136.238.883	123.986.073.770
Trả trước cho người bán	341.453.770.858	346.035.134.607	341.453.770.858	346.035.134.607
Các khoản phải thu khác	195.631.940.594	189.598.864.737	195.631.940.594	189.598.864.737
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	5.508.084.611	4.055.266.093	5.508.084.611	4.055.266.093
Người mua trả tiền trước	100.781.678.810	124.646.855.410	100.781.678.810	124.646.855.410
Vay và nợ	279.313.193.973	294.293.796.308	279.313.193.973	294.293.796.308
Phải trả người lao động	828.789.500	2.152.444.000	828.789.500	2.152.444.000
Chi phí phải trả	-	494.228.954	-	494.228.954
Các khoản phải trả khác	65.194.497.379	56.879.150.328	65.194.497.379	56.879.150.328

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2023

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 2022, kết thúc tại ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán và báo cáo tài chính quý 1/2022.

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đương Thế Nghiêm