



Số: 149/CBTT.PVCL.23

Sóc Trăng, ngày 20 tháng 10 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 riêng Quý 3 năm 2023 và Giải trình lợi nhuận sau thuế tăng trên 10% so với Quý 3 năm 2022.

### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2023;
- Công văn số 148/GT.PVCL.23 ngày 20/10/2023 về việc giải trình lợi nhuận sau thuế tăng trên 10% so với Quý 3 năm 2022.

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, Ban TGĐ;
- CBTT, website;
- Lưu TK.HĐQT

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**  
**QUÍ 3/2023**

**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**  
**QUÍ 3/2023**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>950.351.339.323</b> | <b>929.594.343.011</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>3.143.589.002</b>   | <b>4.844.546.945</b>   |
| 1. Tiền   | 111        | V.1         | 3.143.589.002          | 4.844.546.945          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>674.144.418.481</b> | <b>640.455.712.905</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.2         | 122.690.614.559        | 123.892.413.561        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.3         | 366.636.588.588        | 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         | 43.006.800.000         | 42.986.800.000         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6         | 141.810.415.334        | 127.541.364.737        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | -                      | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>273.063.331.840</b> | <b>284.294.083.161</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 273.063.331.840        | 284.294.083.161        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |             | <b>183.248.942.339</b> | <b>247.313.275.215</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>62.750.531.709</b>  | <b>62.151.160.209</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211        | V.2         | 85.790.209             | 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         | 62.664.741.500         | 62.057.500.000         |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                | 219        |             | -                      | -                      |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>9.105.150.306</b>     | <b>9.790.972.401</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | V.10        | 6.757.271.462            | 7.443.093.557            |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 15.933.826.034           | 15.933.826.034           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (9.176.554.572)          | (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)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>30.993.174.564</b>    | <b>30.004.242.371</b>    |
| - Nguyên giá                                   | 231        |             | 42.299.248.586           | 40.201.580.728           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |             | (11.306.074.022)         | (10.197.338.357)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> | <b>V.8</b>  | <b>76.997.104.261</b>    | <b>101.555.084.112</b>   |
| 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn                | 241        |             | 76.997.104.261           | 101.555.084.112          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        |             |                          |                          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> | <b>V.4</b>  | <b>610.000.000</b>       | <b>38.610.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                      | 251        |             |                          | 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              |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |             | <b>2.792.981.499</b>     | <b>5.201.816.122</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | V.9         | 2.792.981.499            | 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        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>         | <b>270</b> |             | <b>1.133.600.281.662</b> | <b>1.176.907.618.226</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>456.078.764.039</b> | <b>548.300.194.121</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>270.946.142.630</b> | <b>338.931.482.712</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.14        | 1.564.527.058          | 4.055.266.093          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.15        | 90.070.775.410         | 124.646.855.410        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.16        | 35.908.963.088         | 31.339.037.317         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 679.881.100            | 2.152.444.000          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 538.773.717            | 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        | 28.263.779.083         | 56.879.150.328         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.13        | 81.790.142.578         | 92.028.988.182         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 32.129.300.596         | 27.335.512.428         |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>185.132.621.409</b> | <b>209.368.711.409</b> |
| 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        | 178.028.718.126        | 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 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>677.521.517.623</b>   | <b>628.607.424.105</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.20</b> | <b>677.521.517.623</b>   | <b>628.607.424.105</b>   |
| 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        | 42.892.194.502           | 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        | 102.633.533.121          | 58.563.227.772           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 63.883.227.772           | 13.733.266.873           |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 38.750.305.349           | 44.829.960.899           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>        | <b>440</b> |             | <b>1.133.600.281.662</b> | <b>1.176.907.618.226</b> |

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3/2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số | Thuyết minh | Quý 3/2023     | Quý 3/2022     | Lũy kế năm 2023 | Lũy kế năm 2022 |
|---|-------|-------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 01    | VI.1        | 99.937.652.759 | 88.110.400.952 | 245.163.354.686 | 240.210.172.873 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 02    | VI.2        |                |                | 7.167.585.347   | 2.005.219.988   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)       | 10    |             | 99.937.652.759 | 88.110.400.952 | 237.995.769.339 | 238.204.952.885 |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | VI.3        | 57.317.001.019 | 43.118.942.700 | 144.448.311.476 | 134.300.500.573 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ                    | 20    |             | 42.620.651.740 | 44.991.458.252 | 93.547.457.863  | 103.904.452.312 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | VI.4        | 105.762.511    | 1.571.507.194  | 7.075.967.015   | 4.514.465.169   |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | VI.5        | 7.151.320.365  | 7.944.274.860  | 24.909.019.833  | 16.491.455.289  |
| - Trong đó: chi phí lãi vay   | 23    |             | 6.912.381.905  | 7.750.578.476  | 24.130.613.951  | 15.149.988.641  |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25    | VI.8        | 4.421.697.927  | 8.974.032.612  | 9.515.312.974   | 20.542.825.476  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                     | 26    | VI.8        | 1.860.890.988  | 4.448.621.119  | 5.724.719.964   | 9.226.834.105   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30    |             | 29.292.504.971 | 25.196.036.855 | 60.474.372.107  | 62.157.802.611  |
| 11. Thu nhập khác   | 31    | VI.6        | 70.000.000     | 2.398.929.083  | 72.980.000      | 2.398.929.083   |
| 12. Chi phí khác  | 32    | VI.7        |                | 739.723.823    | -               | 1.068.754.896   |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    |             | 70.000.000     | 1.659.205.260  | 72.980.000      | 1.330.174.187   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                               | 50    |             | 29.362.504.971 | 26.855.242.115 | 60.547.352.107  | 63.487.976.798  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    | VI.10       | 5.872.500.994  | 5.518.993.188  | 12.109.470.421  | 12.911.346.339  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    | VI.11       |                |                |                 |                 |
| 17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)                   | 60    |             | 23.490.003.977 | 21.336.248.927 | 48.437.881.686  | 50.576.630.459  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70    | VI.12       |                |                | 819             | 1.003           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                      | 71    | VI.13       |                |                | 819             | 1.003           |

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3/2023

| Chi tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế năm nay          | Lũy kế năm trước         |
|--|-----------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                         |                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01        |             | 199.504.805.684         | 240.054.670.651          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02        |             | (99.120.615.149)        | (193.909.706.767)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động   | 03        |             | (8.381.262.900)         | (8.950.358.425)          |
| 4. Tiền lãi vay đã trả   | 04        |             | (24.864.475.070)        | (16.715.074.141)         |
| 5. Thuế TNDN đã nộp  | 05        |             | (1.600.000.000)         | (12.616.136.950)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 06        |             | 166.432.258.700         | 167.547.587.960          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 07        |             | (242.496.733.604)       | (281.520.216.820)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(10.526.022.339)</b> | <b>(106.109.234.492)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                         |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |             |                         | (184.441.178)            |
| 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        |             | (20.000.000)            | -                        |
| 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        |             | 38.000.000.000          |                          |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |             | 5.320.000.000           |                          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             |                         | 774.289.856              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>43.300.000.000</b>   | <b>589.848.678</b>       |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                         |                          |
| 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        |             | 114.587.179.768         | 256.023.188.610          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | (149.062.115.372)       | (155.064.347.037)        |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35        |             |                         |                          |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             |                         |                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>(34.474.935.604)</b> | <b>100.958.841.573</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>                                       | <b>50</b> |             | <b>(1.700.957.943)</b>  | <b>(4.560.544.241)</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>4.844.546.945</b>    | <b>8.834.212.778</b>     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                       | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>                                     | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>3.143.589.002</b>    | <b>4.273.668.537</b>     |

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý 3/2023

#### 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 30/09/2023: 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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **Quý 3/2023**

#### **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 3/2023

#### 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   | 3.103.068.778        | 3.497.802.306        |
| - Tiền gửi ngân hàng   | 40.520.224           | 1.346.744.639        |
| + Tiền gửi (VND)   | 40.520.145           | 1.346.744.639        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN<br>Sóc Trăng           | 7.984.914            | 1.149.493.729        |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt<br>Nam - CN Sóc Trăng | 2.747.783            | 150.943.287          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sóc<br>Trăng                   |                      | 8.707.865            |
| Các ngân hàng khác   | 29.787.448           | 37.599.758           |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.143.589.002</b> | <b>4.844.546.945</b> |

##### 2. CÁC KHOẢN PHẢI THU

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>2.1. Ngắn hạn</b>                             |                        |                        |
| - Phải thu từ các bên khác                       | 119.969.294.559        | 121.390.693.561        |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực   | 7.857.278.591          | 13.874.138.146         |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực    | 1.636.462.442          | 2.804.519.544          |
| + Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi |                        | 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                           | 2.160.000.000          | 3.000.000.000          |
| + Trương Nguyễn Phượng Vy                        | 20.391.029.400         | 13.183.909.400         |
| + Nguyễn Văn Trung                               | 420.859.000            | 420.859.000            |
| + Nguyễn Thái Nguyên                             | 15.373.960.000         |                        |
| + Lê Văn Phước                                   | 20.511.820.000         |                        |
| + Các đối tượng khác                             | 37.294.780.126         | 33.800.514.162         |
| - Phải thu từ các bên liên quan                  | 2.721.320.000          | 2.501.720.000          |
| + Nguyễn Triệu Dũng                              | 2.721.320.000          | 2.501.720.000          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>122.690.614.559</b> | <b>123.892.413.561</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>2.2. Dài hạn</b>  |                        |                        |
| - Phải thu từ các bên khác   | 85.790.209             | 93.660.209             |
| + Các đối tượng khác   | 85.790.209             | 93.660.209             |
| <b>Cộng</b>  | <b>85.790.209</b>      | <b>93.660.209</b>      |
| <b>2.3. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan:</b> Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác |                        |                        |
| <b>3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN</b>  |                        |                        |
| <b>3.1. Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
| - Trả trước người bán từ các bên khác  | 366.636.588.588        | 346.035.134.607        |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực   | 120.594.383.609        | 126.113.030.006        |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực  | 61.906.328.437         | 70.528.617.597         |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang   | 171.096.642.176        | 116.509.412.460        |
| + Trương Minh Trí  | 5.020.700.000          | 24.544.400.000         |
| + Các đối tượng khác   | 8.018.534.366          | 8.339.674.544          |
| <b>Cộng</b>  | <b>366.636.588.588</b> | <b>346.035.134.607</b> |
| <b>3.2. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan:</b> Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác |                        |                        |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 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     |
| <b>a. Dài hạn</b>   |                    |                    |                    |                    |
| - 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   | -                  | -                  | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>   | <b>610.000.000</b> | <b>610.000.000</b> | <b>610.000.000</b> | <b>610.000.000</b> |

#### **(\*) 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

Quý 3/2023

### 5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>5.1 Ngắn hạn</b>                                |                       |                       |
| <b>- Phải thu về cho vay từ các bên khác</b>       | <b>1.020.000.000</b>  | <b>1.000.000.000</b>  |
| + Trung tâm Đào tạo Sát hạch Lái xe Thăng Long (1) | 1.000.000.000         | 1.000.000.000         |
| + Ngân hàng Vietinbank Sađec                       | 20.000.000            |                       |
| <b>- Phải thu về cho vay từ các bên liên quan</b>  | <b>41.986.800.000</b> | <b>41.986.800.000</b> |
| + Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi (2)           | 41.986.800.000        | 41.986.800.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>43.006.800.000</b> | <b>42.986.800.000</b> |

**Ghi chú:**

(1) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 27/7/2018, được gia hạn tiếp theo trong năm 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 |
| <b>6.1 Ngắn hạn</b>     |                    |          |                      |          |
| <b>- Tạm ứng</b>        | <b>966.770.000</b> |          | <b>1.268.538.000</b> |          |
| Tạm ứng từ các bên khác | 966.770.000        |          | 1.268.538.000        |          |
| + Đào Huỳnh Anh Khoa    |                    |          | 206.500.000          |          |
| + Trần Thanh Cường      |                    |          | 65.000.000           |          |
| + Đối tượng khác        | 966.770.000        |          | 997.038.000          |          |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 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                                | 140.843.645.334        | -        | 126.272.826.737        | -        |
| Phải thu khác từ các bên khác                  | 128.591.807.480        | -        | 115.134.113.383        | -        |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực |                        | -        | 57.970.360.000         | -        |
| + Võ Lê Bảo Yến                                |                        | -        | 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          | -        |
| + Lê Văn Phước                                 | 4.905.000.000          | -        | 4.905.000.000          | -        |
| + Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân  | 32.860.520.000         | -        | 17.820.720.000         | -        |
| + Tạm ứng thuế trước bạ                        | 486.902.350            | -        |                        | -        |
| + Đối tượng khác                               | 78.859.385.130         | -        | 12.958.033.383         | -        |
| Phải thu khác từ các bên liên quan             | 12.251.837.854         | -        | 11.138.713.354         | -        |
| + Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Út Xi      | 12.251.837.854         | -        | 11.138.713.354         | -        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>141.810.415.334</b> | <b>-</b> | <b>127.541.364.737</b> | <b>-</b> |

#### 6.2. Dài hạn

|                                    |                       |          |                       |          |
|------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| - Phải thu khác                    | 62.664.741.500        | -        | 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 | 31.622.741.500        | -        | 31.015.500.000        | -        |
| + Nguyễn Kim Hồng Đào              | 31.622.741.500        | -        | 31.015.500.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>62.664.741.500</b> | <b>-</b> | <b>62.057.500.000</b> | <b>-</b> |

#### Ghi chú:

(\*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32- Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 3/2023

### 7 . HÀNG TỒN KHO

|              | Số cuối kỳ             |          | Số đầu kỳ              |          |
|--------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|              | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| - Thành phẩm | 77.512.756.067         | -        | 84.411.577.045         | -        |
| - Hàng hóa   | 195.550.575.773        | -        | 199.882.506.116        | -        |
| <b>Cộng</b>  | <b>273.063.331.840</b> | <b>-</b> | <b>284.294.083.161</b> | <b>-</b> |

### 8 . TÀI SẢN DỠ 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            | 46.997.104.261        | 46.997.104.261         | 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 (*)          |                       |                        |                        |                        |
| <b>Cộng</b>               | <b>76.997.104.261</b> | <b>76.997.104.261</b>  | <b>101.555.084.112</b> | <b>101.555.084.112</b> |

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

#### 8.2. Xây dựng cơ bản dở dang

|                   | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|-------------------|------------|-----------|
| - Xây dựng cơ bản | -          | -         |
| <b>Cộng</b>       | <b>-</b>   | <b>-</b>  |

### 9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

#### Dài hạn

|                            | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ            |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Công cụ dụng cụ            | 305.119.554          | 58.615.155           |
| Chi phí hoa hồng, môi giới | 2.487.861.945        | 5.143.200.967        |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.792.981.499</b> | <b>5.201.816.122</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Chỉ tiêu                      | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | TSCĐ hữu hình<br>khác | Cộng                  |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                     |                        |                       |                       |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>          | <b>12.668.377.460</b>     | <b>232.693.603</b>  | <b>2.908.010.383</b>   | <b>124.744.588</b>    | -                     | <b>15.933.826.034</b> |
| <b>Số tăng trong năm</b>      | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Mua trong năm               | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành     | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Tăng khác                   | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Số giảm trong năm</b>      | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư      | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Giảm khác                   | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>12.668.377.460</b>     | <b>232.693.603</b>  | <b>2.908.010.383</b>   | <b>124.744.588</b>    | -                     | <b>15.933.826.034</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                     |                        |                       |                       |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>          | <b>6.796.785.837</b>      | <b>42.983.729</b>   | <b>1.544.018.321</b>   | <b>106.944.590</b>    | -                     | <b>8.490.732.477</b>  |
| <b>Số tăng trong năm</b>      | <b>368.440.893</b>        | <b>34.904.043</b>   | <b>277.622.613</b>     | <b>4.854.546</b>      | -                     | <b>685.822.095</b>    |
| - Khấu hao trong năm          | 368.440.893               | 34.904.043          | 277.622.613            | 4.854.546             | -                     | 685.822.095           |
| - Tăng khác                   | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Số giảm trong năm</b>      | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư      | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| - Giảm khác                   | -                         | -                   | -                      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>7.165.226.730</b>      | <b>77.887.772</b>   | <b>1.821.640.934</b>   | <b>111.799.136</b>    | -                     | <b>9.176.554.572</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                     |                        |                       |                       |                       |
| <b>Tại ngày đầu năm</b>       | <b>5.871.591.623</b>      | <b>189.709.874</b>  | <b>1.363.992.062</b>   | <b>17.799.998</b>     | -                     | <b>7.443.093.557</b>  |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>5.503.150.730</b>      | <b>154.805.831</b>  | <b>1.086.369.449</b>   | <b>12.945.452</b>     | -                     | <b>6.757.271.462</b>  |

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : Không có
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 1.406.728.472 VND

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

**Ghi chú:**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

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

| Chỉ tiêu                            | Số đầu kỳ             | Tăng<br>trong năm    | Giảm<br>trong năm    | Số cuối kỳ            |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                       |                      |                      |                       |
| <b>Nguyên giá</b>                   | <b>40.201.580.728</b> | <b>2.097.667.858</b> | -                    | <b>42.299.248.586</b> |
| - Quyền sử dụng đất                 | -                     | -                    | -                    | -                     |
| - Nhà cửa vật kiến trúc (*)         | -                     | -                    | -                    | -                     |
| - Nhà và quyền sử dụng đất          | 40.201.580.728        | 2.097.667.858        | -                    | 42.299.248.586        |
| - Cơ sở hạ tầng                     | -                     | -                    | -                    | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       | <b>10.197.338.357</b> | <b>1.108.735.665</b> | -                    | <b>11.306.074.022</b> |
| - Quyền sử dụng đất                 | -                     | -                    | -                    | -                     |
| - Nhà cửa vật kiến trúc             | -                     | -                    | -                    | -                     |
| - Nhà và quyền sử dụng đất          | 10.197.338.357        | 1.108.735.665        | -                    | 11.306.074.022        |
| - Cơ sở hạ tầng                     | -                     | -                    | -                    | -                     |
| <b>Giá trị còn lại</b>              | <b>30.004.242.371</b> | -                    | <b>1.108.735.665</b> | <b>30.993.174.564</b> |
| - Quyền sử dụng đất                 | -                     | -                    | -                    | -                     |
| - Nhà cửa vật kiến trúc             | -                     | -                    | -                    | -                     |
| - Nhà và quyền sử dụng đất          | 30.004.242.371        | -                    | 1.108.735.665        | 30.993.174.564        |
| - 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 3/2023

### 13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

#### 13.1. Ngắn 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 |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng | 74.996.330.252        | 74.996.330.252        | 64.576.265.625        | 64.573.566.301        | 74.993.630.928        | 74.993.630.928        |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                                  | 6.793.812.326         | 6.793.812.326         | 17.030.914.143        | 26.552.459.071        | 16.315.357.254        | 16.315.357.254        |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>   | -                     | -                     |                       |                       |                       |                       |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                                  | -                     | -                     |                       | 720.000.000           | 720.000.000           | 720.000.000           |
| <b>Cộng</b>   | <b>81.790.142.578</b> | <b>81.790.142.578</b> | <b>81.607.179.768</b> | <b>91.846.025.372</b> | <b>92.028.988.182</b> | <b>92.028.988.182</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

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 7600LAV202300473 ký ngày 29 tháng 05 năm 2023 | - 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 | 74.996.330.252        | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| Hợp đồng số 051/22/HDTD/ST/CRC1 ngày 07/10/2022       | - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                                  | 9 tháng      | Theo từng thời điểm giải ngân              | 6.793.812.326         | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
|   |   |              |  | <b>81.790.142.578</b> |                                |

Cộng

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 Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng | 36.314.808.126         | 36.314.808.126         |                       | 13.000.000.000        | 49.314.808.126         | 49.314.808.126         |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc       | 131.855.576.000        | 131.855.576.000        | 26.300.000.000        | 44.444.424.000        | 150.000.000.000        | 150.000.000.000        |
| - Các đối tượng khác                                    | 9.858.334.000          | 9.858.334.000          | 7.400.000.000         | 491.666.000           | 2.950.000.000          | 2.950.000.000          |
| <b>Cộng</b>   | <b>178.028.718.126</b> | <b>178.028.718.126</b> | <b>33.700.000.000</b> | <b>57.936.090.000</b> | <b>202.264.808.126</b> | <b>202.264.808.126</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

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 | 36.314.808.126         | 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 | 105.555.576.000        | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| HĐTD số DN.23.0245/2023-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 28/08/2023 | Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc             | 60 tháng     | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 26.300.000.000         | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| Hợp đồng vay vốn Cộng                                    | Các đối tượng khác                                    | 24 tháng     | Theo thời điểm                        | 9.858.334.000          | Tín chấp                       |
| =  |   |              |                                       | <b>178.028.718.126</b> |                                |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|   | Số cuối kỳ           |                          | Số đầu kỳ                |
|---|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị              | Số có khả năng<br>trả nợ | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     |                      |                          |                          |
| - Phải trả từ các bên khác                          | <b>1.564.527.058</b> | <b>1.564.527.058</b>     | <b>4.055.266.093</b>     |
| + Công ty TNHH MTV<br>Tân Tài Hưng                  | 330.101.962          | 330.101.962              | 437.369.174              |
| + Công ty TNHH Phước<br>Hùng Thịnh Phát             | 550.341.800          | 550.341.800              | 1.292.202.400            |
| Cty TNHH VLXD Phi Khánh                             | 253.824.000          | 253.824.000              | -                        |
| - Công ty CP VT Hậu Giang -<br>Chi nhánh Sóc Trăng  | 26.190.530           | 26.190.530               | -                        |
| - Công ty TNHH Huy Đạt                              | 122.704.800          | 122.704.800              | -                        |
| + Công ty TNHH MTV<br>Khương Thạnh Phát             | 19.980.000           | 19.980.000               | 566.080.000              |
| + Công ty Cổ phần Dịch vụ<br>Bất động sản Danh Khôi |                      | -                        | 1.000.000.000            |
| + Đối tượng khác                                    | 261.383.966          | 261.383.966              | 759.614.519              |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.564.527.058</b> | <b>1.564.527.058</b>     | <b>4.055.266.093</b>     |

### 15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|  | Số đầu kỳ              |
|--|------------------------|
| <b>15.1 Ngắn hạn</b>                       |                        |
| - Người mua trả trước từ các bên khác      | <b>121.596.855.410</b> |
| + Lý Bích Quyên                            | 4.600.000.000          |
| + Trịnh Thị Mai Anh                        | 3.669.494.400          |
| + Trương Nguyễn Phượng Vy                  | 1.204.720.000          |
| + Bùi Thị Tuyết Mai                        | 4.671.145.600          |
| + Phạm Thị Xuân Tuyền                      |                        |
| + Lâm Hải Yến                              | 7.659.451.600          |
| + Trần Thanh Vân                           |                        |
| + Huỳnh Hữu Thích                          |                        |
| + Trần Đình Đạt                            |                        |
| + Phạm Tuấn Trường                         |                        |
| + Nguyễn Kim Chi                           |                        |
| + Nguyễn Thị Kiều Oanh                     |                        |
| + Quách Thị Thúy                           |                        |
| + Đối tượng khác                           | 99.792.043.810         |
| - Người mua trả trước từ các bên liên quan | <b>3.050.000.000</b>   |
| + Nguyễn Kim Hồng Đào                      | 3.000.000.000          |
| + Dương Thế Nghiêm                         | 50.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                | <b>124.646.855.410</b> |

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 3/2023

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

|                                   | Số đầu kỳ             | Số phải nộp<br>trong năm | Số cuối kỳ            |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Thuế và các khoản phải nộp</b> |                       |                          |                       |
| Thuế giá trị gia tăng             | 10.063.891.238        | 14.864.485.784           | 4.064.046.588         |
| + Phải nộp                        | 10.063.891.238        | 4.064.046.588            | 4.064.046.588         |
| + Được khấu trừ                   | -                     | 10.800.439.196           | -                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        | 21.151.533.250        | 12.109.470.421           | 31.661.003.671        |
| Thuế thu nhập cá nhân             | 123.612.829           | 60.300.000               | 183.912.829           |
| Thuế khác                         | -                     | 3.000.000                | -                     |
| <b>Cộng</b>                       | <b>31.339.037.317</b> | <b>27.037.256.205</b>    | <b>35.908.963.088</b> |

### 17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                 | Số đầu kỳ          |
|-----------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b> |                    |
| - Lãi vay       | 494.228.954        |
| <b>Cộng</b>     | <b>494.228.954</b> |

### 18 . PHẢI TRẢ KHÁC

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

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 HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|   | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu<br>quỹ | Quỹ<br>đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|---|---------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|---|------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                                | <b>474.998.850.000</b>    | -                       | -               | <b>24.667.178.686</b>       | <b>56.010.240.610</b>                   | <b>555.676.269.296</b> |
| - Lợi nhuận tăng trong năm trước                          | -                         | -                       | -               | -                           | 50.576.630.459                          | 50.576.630.459         |
| - Tăng vốn trong năm trước                                | -                         | -                       | -               | -                           | -                                       | -                      |
| - Trích lập các quỹ                                       | -                         | -                       | -               | -                           | -                                       | -                      |
| + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>                        | -                         | -                       | -               | -                           | (7.777.481.408)                         | (7.777.481.408)        |
| + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>                            | -                         | -                       | -               | 7.777.481.408               | (7.777.481.408)                         | -                      |
| - Chia cổ tức   | -                         | -                       | -               | -                           | (47.499.885.000)                        | (47.499.885.000)       |
| - Giảm khác   | -                         | -                       | -               | -                           | -                                       | -                      |
| <b>Số dư cuối năm trước</b><br><b>(Số dư đầu năm nay)</b> | <b>531.995.790.000</b>    | -                       | -               | <b>38.048.406.333</b>       | <b>58.563.227.772</b>                   | <b>628.607.424.105</b> |
| - Lợi nhuận tăng trong năm nay                            | -                         | -                       | -               | -                           | 48.437.881.686                          | 48.437.881.686         |
| - Tăng vốn trong năm nay (*)                              | -                         | -                       | -               | -                           | -                                       | -                      |
| - Tăng khác   | -                         | -                       | -               | -                           | 5.320.000.000                           | 5.320.000.000          |
| - Trích lập các quỹ                                       | -                         | -                       | -               | -                           | -                                       | -                      |
| + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>                        | -                         | -                       | -               | -                           | (4.843.788.168)                         | (4.843.788.168)        |
| + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>                            | -                         | -                       | -               | 4.843.788.169               | (4.843.788.169)                         | -                      |
| - Chia cổ tức   | -                         | -                       | -               | -                           | -                                       | -                      |
| - Giảm khác   | -                         | -                       | -               | -                           | -                                       | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                     | <b>531.995.790.000</b>    | -                       | -               | <b>42.892.194.502</b>       | <b>102.633.533.121</b>                  | <b>677.521.517.623</b> |

Ghi chú: (\*) : Công ty tăng vốn trong năm 2022 bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu; Theo Nghị quyết số thường niên số 01/NQ.ĐHCĐ/PVCL.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 3/2023

### 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 Sương       | 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        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>531.995.790.000</b> | <b>531.995.790.000</b> |

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

|                             | 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 | 42.892.194.502 | 38.048.406.333 |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 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

|                                      | Lũy kế năm nay         | Lũy kế năm trước       |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>1.1. Doanh thu</b>                |                        |                        |
| - Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm | 242.146.598.139        | 239.460.543.154        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 3.016.756.547          | 749.629.719            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>245.163.354.686</b> | <b>240.210.172.873</b> |

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

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

|                       | Lũy kế năm nay       | Lũy kế năm trước     |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| - Hàng bán bị trả lại | 7.167.585.347        | 2.005.219.988        |
| <b>Cộng</b>           | <b>7.167.585.347</b> | <b>2.005.219.988</b> |

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                   | Lũy kế năm nay         | Lũy kế năm trước       |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn hàng hóa, thành phẩm    | 143.085.804.885        | 133.670.305.733        |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 1.362.506.591          | 630.194.840            |
| <b>Cộng</b>                       | <b>144.448.311.476</b> | <b>134.300.500.573</b> |

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                              | Lũy kế năm nay       | Lũy kế năm trước     |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 6.915.800.515        | 3.783.234.142        |
| - Lãi bán hàng trả chậm      | 160.166.500          | 731.231.027          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>7.075.967.015</b> | <b>4.514.465.169</b> |

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|  | Lũy kế năm nay        | Lũy kế năm trước      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền vay                             | 24.130.613.951        | 15.149.988.641        |
| - Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả | 778.405.882           | 1.341.466.648         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>24.909.019.833</b> | <b>16.491.455.289</b> |

#### 6. THU NHẬP KHÁC

|                                       | Lũy kế năm nay    | Lũy kế năm trước     |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|
| - Tiền lãi chậm nộp nhà nước hoàn trả |                   | 2.398.929.083        |
| - Các khoản khác                      | 72.980.000        |                      |
| <b>Cộng</b>                           | <b>72.980.000</b> | <b>2.398.929.083</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 7. CHI PHÍ KHÁC

|                     | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|---------------------|----------------|------------------|
| - Các khoản bị phạt |                |                  |
| <b>Cộng</b>         | -              | -                |

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

|  | Lũy kế năm nay       | Lũy kế năm trước      |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>8.1. Chi phí bán hàng</b>             |                      |                       |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 9.515.312.974        | 20.542.825.476        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>9.515.312.974</b> | <b>20.542.825.476</b> |
| <b>8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                      |                       |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ               | 149.101.769          | 198.715.669           |
| - Chi phí nhân công                      | 3.686.497.200        | 4.591.896.747         |
| - Chi phí khấu hao                       | 607.969.872          | 587.155.396           |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 551.617.576          | 715.970.453           |
| - Thuế, phí, lệ phí                      | 3.548.000            | 78.790.020            |
| - Các khoản chi phí QLDN khác            | 725.985.547          | 3.054.305.820         |
| <b>Cộng</b>                              | <b>5.724.719.964</b> | <b>9.226.834.105</b>  |

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

|                                 | Lũy kế năm nay        | Lũy kế năm trước      |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 12.471.738.803        | 4.999.620.091         |
| - Chi phí nhân công             | 7.523.008.000         | 8.179.577.025         |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ         | 685.822.095           | 1.465.210.792         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 56.238.436.626        | 58.553.820.060        |
| - Chi phí bằng tiền khác        | 1.906.129.046         | 6.409.960.523         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>78.825.134.570</b> | <b>79.608.188.491</b> |

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

|  | Lũy kế năm nay        | Lũy kế năm trước      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành              | 12.109.470.421        | 12.911.346.339        |
| - 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  |                       |                       |
| <b>Cộng</b>  | <b>12.109.470.421</b> | <b>12.911.346.339</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

*Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:*

|  | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|--|----------------|------------------|
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 60.547.352.107 | 63.487.976.798   |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN |                |                  |
| + Các khoản điều chỉnh tăng  | -              | 1.068.754.896    |
| <i>Chi phí giảm theo doanh thu</i>   |                |                  |
| <i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt</i>   |                | 1.068.754.896    |
| + Các khoản điều chỉnh giảm  | -              | -                |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu</i>   |                |                  |
| - Chuyển lỗ các năm trước  | -              | -                |
| - Tổng thu nhập chịu thuế  | 60.547.352.107 | 64.556.731.694   |
| - Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                             | 12.109.470.421 | 12.911.346.339   |
| + Thuế TNDN theo thuế suất thông thường  | 12.109.470.421 | 12.911.346.339   |
| + Thuế TNDN được miễn, giảm  | -              | -                |

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

|   | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|---|----------------|------------------|
| - Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả | -              | -                |
| <b>Cộng</b>   | -              | -                |

### 12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|   | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|---|----------------|------------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông         | 48.437.881.686 | 50.576.630.459   |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*) | 4.843.788.168  | 2.924.038.154    |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm   | 53.199.579     | 47.499.885       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                           | <b>819</b>     | <b>1.003</b>     |

(\*) 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

|   | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|---|----------------|------------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông         | 48.437.881.686 | 50.576.630.459   |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*) | 4.843.788.168  | 2.924.038.154    |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm   | 53.199.579     | 47.499.885       |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                         | <b>819</b>     | <b>1.003</b>     |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 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 NẮM GIỮ NHƯNG KHÔNG SỬ DỤNG: không phát sinh

3 . SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

Lũy kế năm nay

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

114.587.179.768

4 . SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG NĂM

Lũy kế năm nay

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

149.062.115.372

### 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

- Ông Dương Thế Nghiêm
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào
- Công ty CP Chế biến Thủy sản Út Xi

##### Mối quan hệ

- Thành viên HĐQT
- Vợ Chủ tịch HĐQT
- Đồng chủ tịch HĐQT

#### 3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

|                                     | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Thù lao, thưởng của HĐQT -          | 1.098.000.000         | 715.500.000             |
| Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc | 520.883.700           | 397.068.977             |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 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 3/2023            | Lũy kế năm 2022        | Quý 3/2023           | Lũy kế năm 2022    | Quý 3/2023            | Lũy kế năm 2022        |
| Doanh thu                    | 242.146.598.139       | 239.460.543.154        | 3.016.756.547        | 749.629.719        | 245.163.354.686       | 240.210.172.873        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 7.167.585.347         | 2.005.219.988          | -                    | -                  | 7.167.585.347         | 2.005.219.988          |
| Giá vốn                      | 143.085.804.885       | 133.670.305.733        | 1.362.506.591        | 630.194.840        | 144.448.311.476       | 134.300.500.573        |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>         | <b>91.893.207.907</b> | <b>103.785.017.433</b> | <b>1.654.249.956</b> | <b>119.434.879</b> | <b>93.547.457.863</b> | <b>103.904.452.312</b> |



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

### 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 3/2023

### 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 nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý 3/2023

|                         | <u>&lt; 1 năm</u> | <u>Từ 01 - 05 năm</u> | <u>&gt; 5 năm</u> | <u>Cộng</u>     |
|-------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>       |                   |                       |                   |                 |
| Vay và nợ               | 81.790.142.578    | 178.028.718.126       | -                 | 259.818.860.704 |
| Phải trả người bán      | 1.564.527.058     | -                     | -                 | 1.564.527.058   |
| Chi phí phải trả        | 538.773.717       | -                     | -                 | 538.773.717     |
| Các khoản phải trả khác | 28.263.779.083    | -                     | -                 | 28.263.779.083  |
| <b>Số đầu kỳ</b>        |                   |                       |                   |                 |
| Vay và nợ               | 92.028.988.182    | 202.264.808.126       | -                 | 294.293.796.308 |
| Phải trả người bán      | 4.055.266.093     | -                     | -                 | 4.055.266.093   |
| Chi phí phải trả        | 494.228.954       | -                     | -                 | 494.228.954     |
| Các khoản phải trả khác | 56.879.150.328    | -                     | -                 | 56.879.150.328  |

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

#### **Tài sản đảm bảo**

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính 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:

|                                    | <u>Giá trị sổ sách</u> |                  | <u>Giá trị hợp lý</u> |                  |
|------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                    | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu kỳ</u> | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu kỳ</u> |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                  |                       |                  |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 3.143.589.002          | 4.844.546.945    | 3.143.589.002         | 4.844.546.945    |
| Phải thu khách hàng                | 122.776.404.768        | 123.986.073.770  | 122.776.404.768       | 123.986.073.770  |
| Trả trước cho người bán            | 366.636.588.588        | 346.035.134.607  | 366.636.588.588       | 346.035.134.607  |
| Các khoản phải thu khác            | 204.475.156.834        | 189.598.864.737  | 204.475.156.834       | 189.598.864.737  |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                        |                  |                       |                  |
| Phải trả cho người bán             | 1.564.527.058          | 4.055.266.093    | 1.564.527.058         | 4.055.266.093    |
| Người mua trả tiền trước           | 90.070.775.410         | 124.646.855.410  | 90.070.775.410        | 124.646.855.410  |
| Vay và nợ                          | 259.818.860.704        | 294.293.796.308  | 259.818.860.704       | 294.293.796.308  |
| Phải trả người lao động            | 679.881.100            | 2.152.444.000    | 679.881.100           | 2.152.444.000    |
| Chi phí phải trả                   | 538.773.717            | 494.228.954      | 538.773.717           | 494.228.954      |
| Các khoản phải trả khác            | 28.263.779.083         | 56.879.150.328   | 28.263.779.083        | 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 3/2023

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 3/2022.

Người lập biểu



**Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm**

Kế toán trưởng



**Bùi Thị Kim Ngân**

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



**Đương Thế Nghiêm**