

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		74.672.691.710	63.297.580.692
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	27.834.211.970	12.636.676.644
Tiền	111		27.834.211.970	12.636.676.644
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.000.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	5.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.093.499.433	14.292.090.749
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.056.796.995	6.358.299.522
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	984.882.615	976.265.988
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	13.712.882.051	11.756.922.243
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(4.661.062.228)	(4.799.397.004)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	29.625.290.307	36.327.146.633
Hàng tồn kho	141		29.643.995.106	36.345.851.432
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(18.704.799)	(18.704.799)
Tài sản ngắn hạn khác	150		119.690.000	41.666.666
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	119.690.000	41.666.666
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.342.529.707	1.381.450.073
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.125.385.011	1.160.841.360
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.125.385.011	1.160.841.360
Nguyên giá	222		4.036.829.140	3.966.329.140
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.911.444.129)	(2.805.487.780)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250		200.000.000	200.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.10	200.000.000	200.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		17.144.696	20.608.713
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	17.144.696	20.608.713
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		76.015.221.417	64.679.030.765

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		37.475.929.048	30.287.672.376
Nợ ngắn hạn	310		32.142.829.048	24.954.572.376
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	549.830.612	580.808.712
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	12.851.474.040	7.046.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	4.497.191.266	3.983.570.424
Phải trả người lao động	314		1.281.616.393	1.132.494.819
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	2.388.495.774	3.946.717.142
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15.1	9.059.233.202	6.592.143.054
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	434.271.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.16	1.640.321.077	1.319.301.541
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.17	(125.333.316)	(80.734.316)
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		5.333.100.000	5.333.100.000
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.15.2	5.333.100.000	5.333.100.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		38.539.292.369	34.391.358.389
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	38.539.292.369	34.391.358.389
Vốn góp của chủ sở hữu	411		26.535.500.000	26.535.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		26.535.500.000	26.535.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(446.975.913)	(446.975.913)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.333.557.457	2.333.557.457
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.117.210.825	5.969.276.845
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	160.200.000
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.117.210.825	5.809.076.845
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		76.015.221.417	64.679.030.765









PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng

TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 28 tháng 02 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	2019	2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	35.058.001.575	31.555.826.961
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		35.058.001.575	31.555.826.961
Giá vốn hàng bán	11	6.2	15.830.678.952	19.090.358.104
Lợi nhuận gộp	20		19.227.322.623	12.465.468.857
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	307.273.267	51.769.779
Chi phí tài chính	22		3.141.029	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.141.029	-
Chi phí bán hàng	25	6.4	1.872.237.935	83.496.714
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.038.505.848	5.260.080.409
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.620.711.078	7.173.661.513
Thu nhập khác	31	6.6	1.319.302.541	1.253.025.227
Chi phí khác	32		24.963.487	439.819.347
Lợi nhuận khác	40		1.294.339.054	813.205.880
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.915.050.132	7.986.867.393
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		2.741.839.307	1.792.603.133
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.173.210.825	6.194.264.260
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	3.881	2.122



PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu



ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng




TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 28 tháng 02 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	2019	2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		12.915.050.132	7.986.867.393
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		105.956.349	112.060.710
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		182.684.760	(539.454.658)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(307.273.267)	-
Chi phí lãi vay	06		3.141.029	-
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.899.559.003	7.559.473.445
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.336.926.092	(3.182.319.934)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.701.856.326	831.860.872
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		6.677.360.962	7.602.506.153
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(74.559.317)	(12.861.806)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.141.029)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.073.093.133)	(2.024.240.487)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11.120.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(717.895.845)	(59.042.599)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		25.758.133.059	10.715.375.644
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(70.500.000)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		307.273.267	51.769.779
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.763.226.733)	51.769.779

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	2019	2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	-	2.071.744.200
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(434.271.000)	(1.637.473.200)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.363.100.000)	(4.789.172.697)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5.797.371.000)	(4.354.901.697)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	50		15.197.535.326	6.412.243.726
Tiền và tương đương tiền cuối năm	60		12.636.676.644	6.224.432.918
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	27.834.211.970	12.636.676.644

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 02 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1500174574 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 09 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 vào ngày 18 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty: Kinh doanh bất động sản.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng số nhân viên của Công ty là 35 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 36 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập vào ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc thấp hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường còn dở dang.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định hữu hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thời gian khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

	Thời gian (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	10
Phương tiện vận tải	8

4.7 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.8 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

4.9 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.10 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng thời kỳ.

4.11 Giá vốn bán bất động sản

Đối với dự án đã hoàn thành, giá vốn bán bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh của dự án tương ứng với tỷ lệ doanh thu thực tế phát sinh và tổng doanh thu theo dự toán ban đầu.

Đối với dự án chưa hoàn thành, giá vốn bán bất động sản được ước tính theo chi phí dự toán ban đầu của dự án tương ứng với tỷ lệ doanh thu thực tế phát sinh và tổng doanh thu theo dự toán ban đầu.

4.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

4.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.14 Bên liên quan

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

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

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Tên đối tượng	Quan hệ
Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	Cổ đông lớn
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	317.482.340	1.242.969
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	(*) 27.516.729.630	12.635.433.675
	27.834.211.970	12.636.676.644

(*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Vĩnh Long	14.901.324.746	12.020.466.049
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long	7.024.736.290	469.432.782
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long	5.560.652.996	118.564.780
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	30.015.598	26.970.064
	27.516.729.630	12.635.433.675

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	5.000.000.000	-

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn của Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Vĩnh Long với kỳ hạn 06 tháng và lãi suất 6,9%/năm.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác		
Ông Lê Hoàng Minh	-	768.000.000
Ông Lê Đình Tới	-	831.000.000
Bà Trương Kim Phụng	-	668.000.000
Ông Nguyễn Việt Cường	-	779.000.000
Bà Trần Thị Dung	-	490.000.000
Bà Lê Thanh Thảo	-	869.000.000
Ông Lê Văn Quân	361.000.000	-
Bà Nguyễn Thị ánh Tuyết	379.000.000	-
Cục Thống kê huyện Vũng Liêm	602.478.460	-
Cục Thống kê Huyện Tam Bình	76.295.080	937.459.000
Các khách hàng khác	638.023.455	1.015.840.522
	2.056.796.995	6.358.299.522

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán khác		
Trả trước nhà cung cấp về hoạt động xây lắp	874.882.615	866.265.988
Trả trước nhà cung cấp về hoạt động khác	110.000.000	110.000.000
	984.882.615	976.265.988

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác				
Xí nghiệp trực thuộc - các công trình chưa quyết toán	9.503.148.427	-	6.224.883.853	-
Ông Nguyễn Thanh Trung - Tạm ứng xây lắp	973.912.907	(973.912.907)	973.912.907	(973.912.907)
Ông Đặng Vũ Phong - Tạm ứng xây lắp	1.967.686.345	(1.967.686.345)	1.967.686.345	(1.967.686.345)
Phải thu ngắn hạn khác	1.268.134.372	(434.117.009)	2.590.439.138	(434.617.009)
	13.712.882.051	(3.375.716.261)	11.756.922.243	(3.376.216.261)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.6 Nợ xấu

	31/12/2019		01/01/2019	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
Các tổ chức và cá nhân khác	Trên 3 năm	973.912.907	Trên 3 năm	973.912.907
	Ông Nguyễn Thanh Trung	-	Trên 3 năm	1.967.686.345
	Ông Đặng Vũ Phong	-	Trên 3 năm	976.265.988
	Nợ trả trước người bán	-	Trên 3 năm	392.262.379
	Nợ phải thu bán hàng	53.406.556		
Các đối tượng khác	Từ 6 tháng trở lên	-	Trên 3 năm	489.269.385
	Trên 3 năm	434.117.009		
		4.714.468.784		4.799.397.004
		53.406.556		-

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Nợ Phải thu bán hàng VND	Nợ trả trước cho người bán VND	Nợ phải thu khác VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2019	(446.914.755)	(976.265.988)	(3.376.216.261)	(4.799.397.004)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	137.834.776	-	500.000	138.334.776
Tại ngày 31/12/2019	(309.079.979)	(976.265.988)	(3.375.716.261)	(4.661.062.228)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.734.585.085	-	1.136.061.965	-
Thành phẩm	261.022.322	(18.704.799)	6.938.128.663	(18.704.799)
Hàng hóa (*)	25.648.387.699	-	28.271.660.804	-
	29.643.995.106	(18.704.799)	36.345.851.432	(18.704.799)

(*) Chi tiết số dư hàng hóa bất động sản như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quyền sử dụng đất khóm 2, phường 3, TP. Vĩnh Long	15.405.941.699	18.029.214.804
Quyền sử dụng đất khu Long Phước, Long Hồ	10.242.446.000	10.242.446.000
	25.648.387.699	28.271.660.804

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn**5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí thuê đất chờ phân bổ	118.750.000	41.666.666
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	940.000	-
	119.690.000	41.666.666

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.545.455	10.608.713
Chi phí mua thiết bị văn phòng Công ty	12.599.241	10.000.000
	17.144.696	20.608.713

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2019	3.556.249.100	369.140.040	40.940.000	3.966.329.140
Mua sắm trong năm	-	-	70.500.000	70.500.000
Tại ngày 31/12/2019	3.556.249.100	369.140.040	111.440.000	4.036.829.140
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2019	2.424.065.770	369.140.040	12.281.970	2.805.487.780
Khấu hao trong năm	101.862.349	-	4.094.000	105.956.349
Tại ngày 31/12/2019	2.525.928.119	369.140.040	16.375.970	2.911.444.129
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2019	1.132.183.330	-	28.658.030	1.160.841.360
Tại ngày 31/12/2019	1.030.320.981	-	95.064.030	1.125.385.011

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2019	-	369.140.040	-	369.140.040
Tại ngày 31/12/2019	1.009.690.365	369.140.040	-	1.378.830.405

5.10 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long VND
Tại ngày 01/01/2019	
Giá gốc	200.000.000
Dự phòng	-
Giá trị hợp lý	(*)
Tại ngày 31/12/2019	
Giá gốc	200.000.000
Dự phòng	-
Giá trị hợp lý	-

(*) Tại ngày báo cáo Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải trả các tổ chức, cá nhân khác		
Xí nghiệp trực thuộc - các công trình chưa quyết toán	355.037.456	548.643.205
Công ty TNHH MTV Sơn Gia Phú	33.830.940	30.089.500
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Dương Tâm	158.886.200	-
Các nhà cung cấp khác	2.076.016	2.076.007
	549.830.612	580.808.712

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Bà Đinh Thị Xuân Mai	1.532.256.582	-
Bà Trần Thị Dung	1.802.727.210	-
Bà Trần Thị Mỹ Duyên	1.991.554.935	-
Bà Trần Thị Thuý Linh	1.841.059.007	-
Ông Nguyễn Mạnh Hoàng	1.811.493.534	-
Ông Phạm Nhất Phương	1.952.866.560	-
Bà Nguyễn Thị Bé Vàng	1.919.516.212	2.275.000.000
Ông Hà Văn Biền	-	1.715.000.000
Bà Nguyễn Thị Bạch Khoa	-	1.925.000.000
Ông Võ Thanh Thôi	-	731.000.000
Các khách hàng khác	-	400.000.000
	12.851.474.040	7.046.000.000

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019 Phải nộp VND	Số phát sinh trong năm		31/12/2019 Phải nộp VND
		Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	
Thuế giá trị gia tăng	1.902.437.400	3.751.739.523	(3.937.540.120)	1.716.636.803
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.466.687.911	2.741.839.307	(2.073.093.133)	2.135.434.085
Thuế thu nhập cá nhân	14.684.847	142.640.536	(119.550.271)	37.775.112
Các loại thuế khác	586.295.644	249.730.000	(242.145.000)	593.880.644
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	13.464.622	-	-	13.464.622
	3.983.570.424	6.885.949.366	(6.372.328.524)	4.497.191.266

Thuế giá trị gia tăng:

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	2019 VND	2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.915.050.132	7.986.867.393
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	648.844.374	863.098.076
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế tạm tính	13.563.894.506	8.849.965.469
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	(145.302.028)	(113.050.196)
- Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	13.709.196.534	8.963.015.665
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	13.709.196.534	8.963.015.665
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng thuế TNDN phải nộp	2.741.839.307	1.792.603.133

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí sử dụng đất	1.415.700.000	1.415.700.000
Chi phí xây lắp, giám sát, thiết kế	908.063.449	2.473.653.506
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	64.732.325	57.363.636
	2.388.495.774	3.946.717.142

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	1.091.879.208	1.091.879.208
Xí nghiệp trực thuộc - các công trình chưa quyết toán	7.861.846.891	5.428.269.931
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	105.507.103	71.993.915
	9.059.233.202	6.592.143.054

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	5.333.100.000	5.333.100.000

Đây là số tiền nhận vốn góp liên doanh của để đầu tư vào khu nhà ở Long Phước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.16 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Dự phòng bảo hành công trình	1.640.321.077	1.319.301.541

5.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	2019 VND	2018 VND
Tại ngày 01 tháng 01	(80.734.316)	(61.509.316)
Trích quỹ trong năm	662.176.845	396.000.000
Chi quỹ trong năm	(717.895.845)	(453.395.000)
Tăng khác	11.120.000	38.170.000
Tại ngày 31 tháng 12	(125.333.316)	(80.734.316)

Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2019 nên chưa trích lập quỹ theo quy định hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.18 Vốn chủ sở hữu

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2018	26.535.500.000	(446.975.913)	2.333.557.457	5.362.868.634	33.784.950.178
Lãi trong năm	-	-	-	6.194.264.260	6.194.264.260
Chia cổ tức	-	-	-	(4.806.668.634)	(4.806.668.634)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(396.000.000)	(396.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(385.187.415)	(385.187.415)
Tại ngày 31/12/2018	26.535.500.000	(446.975.913)	2.333.557.457	5.969.276.845	34.391.358.389
Tại ngày 01/01/2019	26.535.500.000	(446.975.913)	2.333.557.457	5.969.276.845	34.391.358.389
Lãi trong năm	-	-	-	10.173.210.825	10.173.210.825
Chia cổ tức	-	-	-	(5.307.100.000)	(5.307.100.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(662.176.845)	(662.176.845)
Chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	-	-	(56.000.000)	(56.000.000)
Tại ngày 31/12/2019	26.535.500.000	(446.975.913)	2.333.557.457	10.117.210.825	38.539.292.369

5.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	19.377.700.000	73,03%	19.377.700.000	73,03%
Công ty TNHH Nhà Hàng Thương Mại Và Thiết Kế Xây Dựng Như Thủy	2.700.800.000	10,18%	2.700.800.000	10,18%
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	2.022.400.000	7,62%	2.022.400.000	7,62%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa ốc Hoàng Quār	1.162.200.000	4,38%	1.162.200.000	4,38%
Cổ phiếu quỹ	468.300.000	1,76%	468.300.000	1,76%
Các cổ đông khác	804.100.000	3,03%	804.100.000	3,03%
	26.535.500.000	100%	26.535.500.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.18.3 Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.653.550	2.653.550
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	2.653.550	2.653.550
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	2.653.550	2.653.550
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	46.830	46.830
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	46.830	46.830
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	2.606.720	2.606.720
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	2.606.720	2.606.720

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND.

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng Doanh thu

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	32.850.373.454	29.710.799.018
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.207.628.121	1.845.027.943
	35.058.001.575	31.555.826.961

6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan.

6.2 Giá vốn hàng bán

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	13.636.364.440	17.368.193.600
Giá vốn hoạt động xây lắp	2.194.314.512	1.722.164.504
	15.830.678.952	19.090.358.104

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	307.273.267	51.769.779

6.4 Chi phí bán hàng

	2019 VND	2018 VND
Chi phí bảo hành công trình	1.640.321.077	-
Chi phí bán hàng khác	231.916.858	83.496.714
	1.872.237.935	83.496.714

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.574.160.044	4.607.155.541
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	464.345.804	652.924.868
	6.038.505.848	5.260.080.409

6.6 Thu nhập khác

	2019 VND	2018 VND
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	1.319.301.541	1.242.944.587
Thu nhập khác	1.000	10.080.640
	1.319.302.541	1.253.025.227

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.560.665.087	6.490.288.652
Chi phí nhân công	8.482.176.699	8.846.183.030
Chi phí khấu hao tài sản cố định	105.956.349	112.060.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	423.629.199	1.253.882.329
Chi phí khác	2.672.477.772	2.250.323.000
	16.244.905.106	18.952.737.721

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.173.210.825	6.194.264.260
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(56.000.000)	(662.176.845)
Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.117.210.825	5.532.087.415
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	2.606.720	2.606.720
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.881	2.122

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**7.1 Tiền thu từ đi vay**

	2019 VND	2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	2.071.744.200

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	2019 VND	2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	434.271.000	1.637.473.200

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	2019 VND
Tiền lương và thưởng	1.592.485.642
Thù lao và các khoản khác	210.000.000
	1.802.485.642

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8.2 Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:

Công ty liên quan	Nội dung	2019 VND	2018 VND
Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước	Chi cổ tức	3.945.164.485	3.573.156.411

8.3 Số liệu so sánh

Công ty trình bày lại một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán do xác định lại chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2018. Cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo kết quả hoạt động kinh				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	22.285	(20.163)	2.122

8.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu



ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 28 tháng 02 năm 2020