

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017



SAO Y BẢN CHÍNH SỐ:.....
Vĩnh Long, ngày.....tháng.....năm.....
CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG TC-HÀNH CHÁNH



Nguyễn Trung Hậu

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 28

ĐƯỢC
RÁC
K
FC
CH
C
PÁI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long hân hạnh đệ trình báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần Nhà nước được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1632/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Long và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1500174574 vào ngày 01 tháng 9 năm 2004 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 5 số 1500174574 vào ngày 18 tháng 09 năm 2015.

Văn phòng của Công ty được đặt số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Dương Minh Trung	Chủ tịch
Ông Trương Quốc Bình	Thành viên
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Tấn Đạt	Trưởng ban
Bà Từ Đình Thực Đoàn	Thành viên
Bà Trương Lệ Chi	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Long	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Dương Minh Trung	Chủ tịch Hội đồng quản trị

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Ông DƯƠNG MINH TRUNG
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Số: 057/2018/BCKT-CT.00030

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2018, từ trang 5 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 15 tháng 3 năm 2017.



TRANG ĐẶC NHA

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2018-009-1

LÊ THANH VŨ

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2734-2018-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM – CHI NHANH CẦN THƠ

Thành phố Cần Thơ, ngày 12 tháng 03 năm 2018



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

			Đơn vị tính: VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		53.928.272.959	59.850.402.665
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	6.224.432.918	5.138.571.980
Tiền	111		6.224.432.918	5.138.571.980
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.767.878.923	16.249.806.431
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	4.431.999.618	5.528.123.463
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.158.142.508	994.298.504
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	10.319.025.693	13.570.066.603
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(5.141.288.896)	(3.842.682.139)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		36.890.127.785	38.413.640.444
Hàng tồn kho	141	5.6	37.177.712.304	38.823.033.564
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(287.584.519)	(409.393.120)
Tài sản ngắn hạn khác	150		45.833.333	48.383.810
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		45.833.333	48.383.810
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản 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 2017

		Đơn vị tính: VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	
		31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1.476.482.310	1.649.404.415
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	1.272.902.070	1.446.171.090
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7 1.272.902.070	1.446.171.090
- Nguyên giá	222	3.966.329.140	3.966.329.140
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(2.693.427.070)	(2.520.158.050)
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, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	-
Các khoản 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	5.8 200.000.000	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	3.580.240	3.233.325
Chi phí trả trước dài hạn	261	3.580.240	3.233.325
Tài sản thuê 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	55.404.755.269	61.499.807.080

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

			Đơn vị tính: VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		21.619.805.091	30.138.532.446
Nợ ngắn hạn	310		16.286.705.091	24.805.432.446
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	574.525.101	402.549.682
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	100.000.000	3.196.050.000
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.11	4.378.037.862	7.226.781.624
Phải trả người lao động	314		935.655.352	1.198.433.199
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	4.099.747.342	6.590.034.449
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13.1	6.260.248.750	6.109.494.574
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.14	(61.509.316)	82.088.918
Nợ dài hạn	330		5.333.100.000	5.333.100.000
Phải trả dài hạn khác	337	5.13.2	5.333.100.000	5.333.100.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		33.784.950.178	31.361.274.634
Vốn chủ sở hữu	410	5.15	33.784.950.178	31.361.274.634
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 quỹ	415		(446.975.913)	(401.975.913)
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.333.557.457	2.333.557.457
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.362.868.634	2.894.193.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		667.725.432	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.695.143.202	2.894.193.090
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		55.404.755.269	61.499.807.080


PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu


ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng




TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 12 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91-93, Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	2017	2016
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	28.994.925.437	35.357.695.106
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		28.994.925.437	35.357.695.106
Giá vốn hàng bán	11	6.2	17.267.674.663	24.580.014.050
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		11.727.250.774	10.777.681.056
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	119.730.562	169.678.612
Chi phí tài chính	22	6.4	-	475.999.202
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	424.487.202
Chi phí bán hàng	25	6.5	1.341.944.128	187.913.560
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	5.888.790.136	3.942.124.358
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.616.247.072	6.341.322.548
Thu nhập khác	31	6.7	2.315.680.599	177.717.810
Chi phí khác	32	6.8	479.683.461	510.881.463
Lợi nhuận khác	40		1.835.997.138	(333.163.653)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.452.244.210	6.008.158.895
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.11	1.757.101.008	2.976.311.805
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.695.143.202	3.031.847.090
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	18.008	10.228

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng

TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 12 tháng 03 năm 2018



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	Mã số	2017	2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.452.244.210	6.008.158.895
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	173.269.020	187.344.528
Các khoản dự phòng	03	1.176.798.156	(276.559.010)
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	(58.953.985)	51.465.759
Chi phí lãi vay	06	-	424.487.202
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	7.743.357.401	6.394.897.374
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.183.320.751	3.981.902.245
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.645.321.260	7.644.578.630
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(7.781.313.636)	(12.289.810.891)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.203.562	4.483.479
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(424.487.202)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.827.453.849)	(2.188.854.490)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	17.825.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(385.000.000)	(230.075.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.580.435.489	2.910.459.145
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	(263.636.364)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	58.953.985	36.785.756
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	58.953.985	(226.850.608)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(45.000.000)	(10.000.000)
Tiền thu từ đi vay	33	-	3.271.104.501
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(7.744.061.509)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.508.528.536)	(1.146.251.952)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.553.528.536)	(5.629.208.960)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.085.860.938	(2.945.600.423)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.138.571.980	8.084.172.403
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6.224.432.918	5.138.571.980

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG



PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng

TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 03 năm 2018

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 Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long là công ty cổ phần.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Xây dựng, 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 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 so sánh được với số liệu tương ứng của trước.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tổng số nhân viên của Công ty là 45 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2017 là 57 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập 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 lập báo cáo tài chính.

4.3 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.

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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- 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 thấp hơn giữa giá gốc và 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

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 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 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn

15 – 25 năm
08 năm

4.8 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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.

4.9 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

4.10 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/lợi nhuận 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.

4.11 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:

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

- 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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 bán bất động sản 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 kỳ.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.15 Bên liên quan

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

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

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

Công ty và đối tượng	Quan hệ
Tổng Công ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước	Cổ đông lớn
Công ty Cổ Phần Cảng Vĩnh Long	Cổ đông lớn
Thành viên hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	157.540.753	16.773.593
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	6.066.892.165	5.121.798.387
	6.224.432.918	5.138.571.980

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu các khách hàng khác		
Bưu Điện Bình Minh	1.748.684.000	-
Cục Thuế Tỉnh Vĩnh Long	549.337.000	-
Các khách hàng kinh doanh bất động sản khác	1.086.500.000	3.501.050.000
Các khách hàng xây lắp khác	1.047.478.618	2.027.073.463
	4.431.999.618	5.528.123.463

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH Bảo Hà Mekong	163.844.004	-
Các nhà cung cấp khác	994.298.504	994.298.504
	1.158.142.508	994.298.504

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Ông Nguyễn Thanh Trung	973.912.907	(973.912.907)	973.912.907	(973.912.907)
Ông Đặng Vũ Phong	1.967.686.345	(1.967.686.345)	1.967.686.345	(1.967.686.345)
Phải thu tạm ứng công trình	6.767.961.005	-	9.986.396.373	-
Phải thu tạm ứng công tác phí	71.045.000	-	124.733.000	-
Thu ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.028.000	-	25.719.096	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	481.392.436	(435.198.448)	491.618.882	(436.882.448)
	10.319.025.693	(3.376.797.700)	13.570.066.603	(3.378.481.700)

5.5 Nợ xấu

		31/12/2017		01/01/2017	
		Thời gian quá hạn VND	Giá gốc VND	Thời gian quá hạn VND	Giá gốc VND
Các tổ chức và cá nhân khác					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Từ 1 đến trên 3 năm	1.038.230.498	268.037.806	Từ 1 đến trên 3 năm	516.904.715
Phải thu ngắn hạn khác	Từ 3 năm trở lên	3.376.797.700	-	Từ 3 năm trở lên	3.378.481.700
Phải thu trả trước cho người bán	Từ 3 năm trở lên	994.298.504	-	-	-
		5.409.326.702	268.037.806		3.895.386.415

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

	Nợ phải thu ngắn hạn VND
Tại ngày 01/01/2017	(3.842.682.139)
Trích lập dự phòng bổ sung	(1.298.606.757)
Tại ngày 31/12/2017	(5.141.288.896)

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.248.900.143	-	2.750.167.261	-
Thành phẩm bất động sản	3.889.408.070	(287.584.519)	4.630.610.188	(409.393.120)
Hàng hóa bất động sản	31.039.404.091	-	31.437.165.206	-
Hàng hóa khác	-	-	5.090.909	-
	37.177.712.304	(287.584.519)	38.823.033.564	(409.393.120)

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 2017

5.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2017	3.556.249.100	40.940.000	369.140.040	3.966.329.140
Mua sắm trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2017	3.556.249.100	40.940.000	369.140.040	3.966.329.140
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2017	2.146.924.033	4.093.977	369.140.040	2.520.158.050
Khấu hao trong năm	169.175.027	4.093.993	-	173.269.020
Vào ngày 31/12/2017	2.316.099.060	8.187.970	369.140.040	2.693.427.070
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2017	1.409.325.067	36.846.023	-	1.446.171.090
Vào ngày 31/12/2017	1.240.150.040	32.752.030	-	1.272.902.070

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

Tại ngày 01/01/2017	-	-	369.140.040	369.140.040
Tại ngày 31/12/2017	-	-	369.140.040	369.140.040

5.8 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000

Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long

Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

5.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Các nhà cung cấp về hoạt động xây lắp	572.449.094	400.473.675
Các nhà cung cấp khác	2.076.007	2.076.007
	574.525.101	402.549.682

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.10 Người mua trả tiền trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Bà Phạm Thị Nhị	-	949.050.000
Bà Trương Ngọc Huệ	-	891.000.000
Ông Nguyễn Xuân Phúc	-	432.000.000
Bà Liêu Mộng Tuyết	-	432.000.000
Bà Lê Yến Xuân	-	492.000.000
Ông Nguyễn Quốc An	-	-
	<u>100.000.000</u>	<u>-</u>
	100.000.000	3.196.050.000

5.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017 Phải nộp VND	Số phát sinh trong năm Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	31/12/2017 Phải nộp VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.880.206.568	2.118.033.175	(3.882.039.839)	116.199.904
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.768.678.106	1.757.101.008	(2.827.453.849)	1.698.325.265
Thuế thu nhập cá nhân	14.664.441	75.889.723	(87.844.480)	2.709.684
Các loại thuế khác	522.900.644	173.093.500	(175.523.000)	520.471.144
Phí và các khoản phải nộp khác	2.040.331.865	-	-	2.040.331.865
	<u>7.226.781.624</u>	<u>4.124.117.406</u>	<u>(6.972.861.168)</u>	<u>4.378.037.862</u>

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 cho hàng tiêu thụ trong nước là 5% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	2017 VND	2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.452.244.210	6.008.158.895
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản	6.788.269.818	6.123.516.521
Lỗ hoạt động khác	(336.025.608)	(115.357.626)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	2.812.103.885	8.903.331.449
Các khoản điều chỉnh giảm	(814.868.663)	(145.288.942)
Thu nhập tính thuế kinh doanh bất động sản	8.785.505.040	14.881.559.028
Thu nhập tính thuế kinh doanh khác	(336.025.608)	(115.357.626)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.757.101.008	2.976.311.805

Thuế nhà đất

Tiền thuế đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

5.12 Chi phí phải trả

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả chi phí sử dụng đất	1.415.700.000	1.415.700.000
Phải trả chi phí kinh doanh nhà, đất	1.683.582.374	3.639.022.420
Phải trả chi phí xây lắp, thiết kế	964.101.332	1.535.312.029
Chi phí phải trả khác	36.363.636	-
	4.099.747.342	6.590.034.449

5.13 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.13.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Tài sản thừa chờ xử lý	1.091.879.208	1.091.879.208
Kinh phí công đoàn	740.661	13.232.301
Phải trả cổ phần hóa	300.000.000	600.000.000
Phải trả cổ tức	50.435.914	101.344.400
Phải trả xí nghiệp trực thuộc công trình chưa quyết toán	4.814.848.467	4.300.694.165
Phải trả khác	2.344.500	2.344.500
	6.260.248.750	6.109.494.574

5.13.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long - vốn góp liên doanh (*)	5.333.100.000	5.333.100.000

(*) Đây là khoản vốn góp liên doanh của Công ty Cổ Phần Cảng Vĩnh Long đầu tư vào khu nhà ở Long Phước.

5.14 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2017 VND	Trích lập quỹ VND	Tăng khác VND	Sử dụng quỹ VND	31/12/2017 VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	82.088.918	222.646.766	18.755.000	(385.000.000)	(61.509.316)
Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-
	82.088.918	222.646.766	18.755.000	(385.000.000)	(61.509.316)

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 2017

5.15 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.15.1 Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của CSH VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2016	26.535.500.000	(391.975.913)	2.333.557.457	1.356.275.792	29.833.357.336
Lãi trong năm 2016	-	-	-	3.031.847.090	3.031.847.090
Phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(135.627.579)	(135.627.579)
Chia cổ tức	-	-	-	(1.220.648.213)	(1.220.648.213)
Chia lợi nhuận cho các bên liên doanh	-	-	-	(137.654.000)	(137.654.000)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(10.000.000)	-	-	(10.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2016	26.535.500.000	(401.975.913)	2.333.557.457	2.894.193.090	31.361.274.634
Số dư tại ngày 01/01/2017	26.535.500.000	(401.975.913)	2.333.557.457	2.894.193.090	31.361.274.634
Lãi trong năm 2017	-	-	-	4.695.143.202	4.695.143.202
Phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(222.646.766)	(222.646.766)
Chia cổ tức năm 2016 (*)	-	-	-	(2.003.820.892)	(2.003.820.892)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(45.000.000)	-	-	(45.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2017	26.535.500.000	(446.975.913)	2.333.557.457	5.362.868.634	33.784.950.178

(*) Xem chi tiết phân phối lợi nhuận tại thuyết minh 5.15.4.

5.15.2 Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2017		01/01/2017	
	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 Cổ phần Cảng Vĩnh Long	2.022.400.000	7,62	2.022.400.000	7,62
Cổ phiếu quỹ	468.300.000	1,76	423.300.000	1,60
Các cổ đông khác	4.667.100.000	17,59	4.712.100.000	17,75
	26.535.500.000	100	26.535.500.000	100

5.15.3 Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	265.355	265.355
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	265.355	265.355
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	4.683	4.233
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	260.672	261.122
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 100.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

5.15.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm 2017 Công ty phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 15/06/2017 như sau:

	VND
Chia cổ tức năm 2016	2.003.820.892
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2016	222.846.766
	2.226.467.658

5.16 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý: không có

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

6.1 Doanh thu

6.1.1 Tổng doanh thu

	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bất động sản	25.455.384.850	34.079.640.192
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.539.540.587	1.220.017.001
Doanh thu khác	-	58.037.913
	28.994.925.437	35.357.695.106

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

Trong năm 2017, chưa có giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt.

6.2 Giá vốn hàng bán

	2017 VND	2016 VND
Giá vốn bất động sản	13.763.555.940	23.413.364.778
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.504.118.723	1.166.649.272
	17.267.674.663	24.580.014.050

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	58.953.985	26.585.756
Cổ tức được chia	-	10.200.000
Lãi bán hàng trả chậm	60.776.577	109.163.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	23.729.856
	119.730.562	169.678.612

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	-	424.487.202
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	-	51.512.000
	-	475.999.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

6.5 Chi phí bán hàng

	2017 VND	2016 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	14.075.508
Chi phí bảo hành bất động sản	1.247.984.587	-
Các chi phí bán hàng khác	93.959.541	173.838.052
	1.341.944.128	187.913.560

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.862.396.887	3.565.935.927
Chi phí khấu hao tài sản cố định	173.269.020	235.237.335
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	1.298.606.757	(399.006.614)
Các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	554.517.472	539.957.710
	5.888.790.136	3.942.124.358

6.7 Thu nhập khác

	2017 VND	2016 VND
Thu hoàn nhập chi phí phải trả	2.175.332.289	-
Thu nhập khác	140.348.310	177.717.810
	2.315.680.599	177.717.810

6.8 Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	-	(263.636.364)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	-	351.887.879
Các khoản chi phí về thuế	479.683.461	415.849.020
Chi phí khác	-	6.780.928
	479.683.461	510.881.463

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.695.143.202	3.031.847.090
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Chia lợi nhuận cho các bên liên doanh	-	(137.654.000)
- Tạm/trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(222.846.766)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.695.143.202	2.671.346.324
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân năm (cổ phiếu)	260.730	261.214
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.008	10.228

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.700.453.361	4.583.075.109
Chi phí nhân công	7.754.383.926	6.357.740.609
Chi phí khấu hao tài sản cố định	173.269.020	187.344.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	445.961.102	300.140.068
Chi phí khác	1.754.808.751	475.624.009
	15.828.876.160	11.903.924.323

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

	2017 VND	2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	3.271.104.501

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	2017 VND	2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	7.744.061.509

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty 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.

8.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. 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.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong thuyết minh ở Mục 6.1.2. Công ty không phát sinh các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong thuyết minh ở Mục 5.2

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	2017 VND	2016 VND
Tiền lương, thưởng	917.396.538	1.015.428.181
Các khoản khác	138.000.000	138.000.000
	1.055.396.538	1.153.428.181

8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm 2017, không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các các bên liên quan khác được trình bày trong thuyết minh ở Mục 5.13.2

Cam kết bảo lãnh

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Công ty không có cam kết bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho các bên liên quan khác.

8.2 Số liệu so sánh

8.2.1 Các sai sót

Năm 2016, Công ty chưa xác định doanh thu và chi phí giá vốn của bất động sản đã bán là 7 căn hộ thuộc lô A7 nhóm 2 phường 3. Dẫn đến, Công ty xác định chưa đúng số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2016.



8.2.2 Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính năm 2016 như sau:

	Mã số	31/12/2016 Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	31/12/2016 Số liệu sau điều chỉnh VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	4.815.373.463	712.750.000	5.528.123.463	
Hàng tồn kho	141	42.910.493.092	(4.087.459.528)	38.823.033.564	
Người mua trả tiền trước	312	9.756.300.000	(6.560.250.000)	3.196.050.000	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.708.966.584	2.517.815.040	7.226.781.624	
Phải trả dài hạn khác	337	-	-	-	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	421	2.226.467.658	667.725.432	2.894.193.090	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.694.520.941	6.663.174.165	35.357.695.106	
Giá vốn hàng bán	02	20.492.554.522	4.087.459.528	24.580.014.050	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.068.322.600	1.907.989.205	2.976.311.805	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	8.524	1.704	10.228	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
Lợi nhuận trước thuế	01	3.432.444.258	2.575.714.637	6.008.158.895	
- Các khoản dự phòng	03	(521.454.218)	244.895.208	(276.559.010)	
- Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05	(99.603.274)	151.069.033	51.465.759	
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	4.567.753.725	(585.851.480)	3.981.902.245	
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	3.557.119.102	4.087.459.528	7.644.578.630	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể tiền vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(6.339.386.726)	(5.950.424.165)	(12.289.810.891)	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(234.262.847)	4.187.847	(230.075.000)	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	290.000.000	(26.363.636)	263.636.364	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.200.000	26.585.756	36.785.756	

448995-04
CÔNG TY
NHIỆM VỤ H. H.
KẾ TOÁN
VIỆT NAM
NHÁNH
AN THO
3-TP. CẦN

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

Chưa 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.

8.4 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2017	2016
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản (%)			
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	97,34	97,32
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	2,66	2,68
1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)			
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	39,02	49,01
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	60,98	50,99
2. Khả năng thanh toán (lần)			
2.1 Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,38	0,17
2.2 Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	3,31	1,99
2.3 Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2,65	1,45
3. Tỷ suất sinh lời (%)			
3.1 Tỷ suất lợi nhuận / Doanh thu thuần			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần	%	22,25	16,99
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	16,19	8,57
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản	%	11,65	9,77
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	8,47	4,93
3.3 Tỷ suất lợi nhuận trên nguồn vốn chủ sở hữu	%	13,90	9,67

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 12 tháng 03 năm 2018

C.T.N.H.H
HỒ