



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Sao Viet Auditing Company Limited



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

SVC SVC SVC SVC SVC
SVC SVC SVC SVC SVC SV

MỤC LỤC

	Trang
- BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 4
- BÁO CÁO KIỂM TOÁN	5 – 6
- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 – 8
- KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
- BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
- THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 – 27

SAO Y BẢN CHÍNH SỐ:.....
Vĩnh Long, ngày 20 tháng 7 năm 2020
CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG TC-HÀNH CHÁNH



Nguyễn Trung Hậu

3175
HÌNH
NG TY
KIỂM T
SAO
BẢNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty hân hạnh đệ trình bản báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty đương nhiệm trong năm 2018 và đến thời điểm này bao gồm:

Họ tên	Chức danh
- Ông Dương Minh Trung	Chủ tịch HĐQT
- Ông Trương Quốc Bình	Thành viên
- Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên
- Bà Trần Thị Thu Trà	Thành viên

Bà Trần Thị Thu Trà được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 29/06/2018.

2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty đương nhiệm trong năm 2018 và đến thời điểm này bao gồm:

Họ tên	Chức danh
- Ông Nguyễn Tấn Đạt	Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Trương Lệ Chi	Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Thành viên

Bà Nguyễn Thị Huyền Trang được bầu làm thành viên Ban kiểm soát thay cho Bà Từ Đình Thực Doan theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 29/06/2018

3. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty đương nhiệm trong năm 2018 và đến thời điểm này bao gồm:

Họ tên	Chức danh
- Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Trọng Long	Phó Tổng Giám đốc

Trong năm 2018, không có bất kỳ sự thay đổi nào đối với thành viên Ban Tổng Giám đốc.

4. Trụ sở hoạt động

Trụ sở của Công ty đặt tại số 91 – 93 , đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

001-
NH
TNH
DÂN
VIỆT
IP.CVN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1500174574 đăng ký lần đầu ngày 01/09/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Mua bán hàng trang trí nội thất;
- Xây dựng công trình dân dụng: nhà ở, phi nhà ở, công trình văn hóa, thể thao thương mại, y tế;
- Xây dựng công sở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật: thủy lợi cấp thoát nước, hệ thống điện,...;
- Xây dựng công trình kỹ thuật khác: kết cấu công trình, lắp đặt, tháo dỡ các kết cấu phục vụ thi công, đổ và hoàn thiện bê tông;
- San lấp mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật: giao thông (cầu, đường,...);
- Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Thiết kế và dự toán các loại công trình: công trình dân dụng (nhà ở và các công trình công cộng), công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghiệp cao, công trình công nghiệp (nhà, xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), công trình nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm nông nghiệp, trạm chế biến nông sản);
- Tư vấn xây dựng: lập dự án đầu tư, tư vấn đầu thầu, giám sát thi công các công trình xây dựng thuộc chuyên ngành dân dụng, công nghiệp;
- Dịch vụ hỗ trợ xây dựng;
- Kinh doanh: nhà ở, bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Định giá bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu nhà ở và khu dân cư tập trung;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép;
- Sản xuất các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc;
- Mua bán các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2018 bao gồm các hoạt động sau:

- Xây dựng công trình dân dụng: nhà ở, phi nhà ở, công trình văn hóa, thể thao thương mại, y tế;
- Xây dựng công sở;
- Kinh doanh: nhà ở, bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Định giá bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu nhà ở và khu dân cư tập trung;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được thể hiện trong báo cáo tài chính từ trang 7 đến trang 27.

Các kết quả tài chính

- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.173.661.513 VND
- Lợi nhuận khác	813.205.880 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.986.867.393 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.792.603.133 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	- VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế	6.194.264.260 VND

7. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có

8. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong giai đoạn kể từ ngày kết thúc niên độ tài chính cho đến ngày lập bản báo cáo này cần phải điều chỉnh số liệu hoặc khai báo trên báo cáo tài chính.

9. Kiểm toán

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018 cho Công ty.

10. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 từng năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu cần được công bố và giải trình trong báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện các gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty, vì vậy Công ty đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

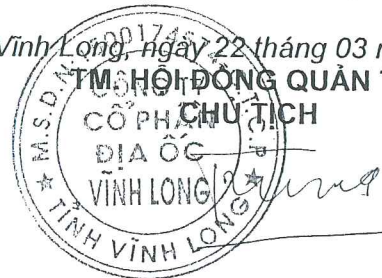
11. Phê duyệt báo cáo tài chính

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, không có khoản nợ không lường trước hay các khoản nợ khác có thể làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng thanh toán nợ của Công ty.

Cho đến ngày lập bản báo cáo này, Hội đồng quản trị Công ty cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty và không có vấn đề bất thường nào có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty có khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trả.

Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này đã được lập và phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018, phù hợp với các 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.

Vĩnh Long, ngày 22 tháng 03 năm 2019



DƯƠNG MINH TRUNG

1750
VĨNH
NG T
KIỂM II
SAO
RÀNG



Số: 31 /2019/SVCT-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội Đồng Quản Trị, 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 ("Công ty") được lập ngày 04 tháng 01 năm 2019, từ trang 7 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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

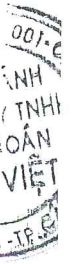
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 phải 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 hay 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 tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính 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 ngoại trừ 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 31/12/2018, 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 các 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính năm trước của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ kèm theo Báo cáo kiểm toán số 057/2018/BCTC-CT.00030 ngày 12/03/2018 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Quang Nhơn, Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0325-2018-107-1
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt
Cần Thơ, ngày 22 tháng 03 năm 2019

Lê Thị Hồng Phương, Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3578-2016-107-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		63.297.580.692	53.928.272.959
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	V.1	12.636.676.644	6.224.432.918
1. Tiền	111		12.636.676.644	6.224.432.918
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130	V.2	14.292.090.749	10.767.878.923
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		6.358.299.522	4.431.999.618
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		976.265.988	1.158.142.508
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136		11.756.922.243	10.319.025.693
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.799.397.004)	(5.141.288.896)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	V.3	36.327.146.633	36.890.127.785
1. Hàng tồn kho	141		36.345.851.432	37.177.712.304
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(18.704.799)	(287.584.519)
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		41.666.666	45.833.333
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		41.666.666	45.833.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.381.450.073	1.476.482.310
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	220	V.4	1.160.841.360	1.272.902.070
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.160.841.360	1.272.902.070
- Nguyên giá	222		3.966.329.140	3.966.329.140
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.805.487.780)	(2.693.427.070)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	230		-	-
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	240		-	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	V.5	200.000.000	200.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		200.000.000	200.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	260		20.608.713	3.580.240
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		20.608.713	3.580.240
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		64.679.030.765	55.404.755.269

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		30.287.672.376	21.619.805.091
I. Nợ ngắn hạn	310		24.954.572.376	16.286.705.091
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.6	580.808.712	574.525.101
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.6	7.046.000.000	100.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	3.983.570.424	4.378.037.862
4. Phải trả người lao động	314		1.132.494.819	935.655.352
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.8	3.946.717.142	4.099.747.342
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.9	6.592.143.054	6.260.248.750
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	434.271.000	-
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.11	1.319.301.541	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(80.734.316)	(61.509.316)
II. Nợ dài hạn	330		5.333.100.000	5.333.100.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.12	5.333.100.000	5.333.100.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		34.391.358.389	33.784.950.178
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	34.391.358.389	33.784.950.178
1. 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		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	415		(446.975.913)	(446.975.913)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.333.557.457	2.333.557.457
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.969.276.845	5.362.868.634
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		160.200.000	667.725.432
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.809.076.845	4.695.143.202
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		64.679.030.765	55.404.755.269

Phùng Thị Kiều Oanh
Người lập

Đỗ Thị Mai Khanh
Kế toán trưởng

Trần Nguyễn Hoàng Nam
Tổng Giám đốc
Vinh Long, ngày 04 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số : B 02 - DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		31.555.826.961	28.994.925.437
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về BH và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	31.555.826.961	28.994.925.437
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.090.358.104	17.267.674.663
5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp dịch vụ	20		12.465.468.857	11.727.250.774
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		51.769.779	119.730.562
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		83.496.714	1.341.944.128
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	5.260.080.409	5.888.790.136
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.173.661.513	4.616.247.072
11. Thu nhập khác	31	VI.4	1.253.025.227	2.315.680.599
12. Chi phí khác	32	VI.5	439.819.347	479.683.461
13. Lợi nhuận khác	40		813.205.880	1.835.997.138
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	VI.9	7.986.867.393	6.452.244.210
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	1.792.603.133	1.757.101.008
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.9	6.194.264.260	4.695.143.202
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	22.285	16.493

Phùng Thị Kiều Oanh
Người lập

Đỗ Thị Mai Khanh
Kế toán trưởng



Trần Nguyễn Hoàng Nam
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 04 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu số : B 03 - DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

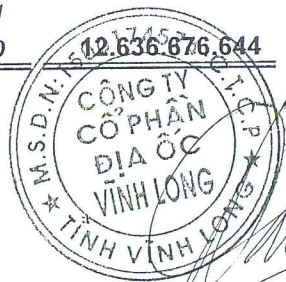
(Theo phương pháp gián tiếp)

		Đơn vị tính : VND	
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.986.867.393	6.452.244.210
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	112.060.710	173.269.020
- Các khoản dự phòng	03	(539.454.658)	1.176.798.156
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(58.953.985)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	7.559.473.445	7.743.357.401
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	(3.182.319.934)	4.183.320.751
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	831.860.872	1.645.321.260
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN)	11	7.602.506.153	(7.781.313.636)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(12.861.806)	2.203.562
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.024.240.487)	(2.827.453.849)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(59.042.599)	(385.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	10.715.375.644	2.580.435.489
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	51.769.779	58.953.985
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	51.769.779	58.953.985
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	(45.000.000)
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại CP của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.071.744.200	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.637.473.200)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.789.172.697)	(1.508.528.536)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.354.901.697)	(1.553.528.536)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	6.412.243.726	1.085.860.938
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.224.432.918	5.138.571.980
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	12.636.676.644	6.224.432.918


Phùng Thị Kiều Oanh
 Người lập


Đỗ Thị Mai Khanh
 Kế toán trưởng


Trần Nguyễn Hoàng Nam
 Tổng Giám đốc
 Vinh Long, ngày 04 tháng 01 năm 2019



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (sau đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1500174574 đăng ký lần đầu ngày 01/09/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 26.535.500.000, tương đương 265.355 cổ phần.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018 là 26.535.500.000, trong đó:

Cổ đông	Số lượng cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ (%)
- SCIC (vốn Nhà nước)	193.777	19.377.700.000	73,03%
- Công ty CP Cảng Vĩnh Long	20.224	2.022.400.000	7,62%
- Ông Trần Bá Linh	11.688	1.168.800.000	4,40%
- Công ty TNHH Xây dựng Hoàn Mỹ	11.622	1.162.200.000	4,38%
- Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	11.622	1.162.200.000	4,38%
- Các cổ đông khác	11.739	1.173.900.000	4,43%
- Cổ phiếu quỹ	4.683	468.300.000	1,76%
Cộng	265.355	26.535.500.000	100,00%

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Mua bán hàng trang trí nội thất;
- Xây dựng công trình dân dụng: nhà ở, phi nhà ở, công trình văn hóa, thể thao thương mại, y tế;
- Xây dựng công sở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật: thủy lợi cấp thoát nước, hệ thống điện,...;
- Xây dựng công trình kỹ thuật khác: kết cấu công trình, lắp đặt, tháo dỡ các kết cấu phục vụ thi công, đổ và hoàn thiện bê tông;
- San lấp mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật: giao thông (cầu, đường,...);
- Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Thiết kế và dự toán các loại công trình: công trình dân dụng (nhà ở và các công trình công cộng), công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghiệp cao, công trình công nghiệp (nhà, xưởng sản xuất, công trình phụ trợ,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), công trình nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm nông nghiệp, trạm chế biến nông sản);
- Tư vấn xây dựng: lập dự án đầu tư, tư vấn đầu thầu, giám sát thi công các công trình xây dựng thuộc chuyên ngành dân dụng, công nghiệp;
 - Dịch vụ hỗ trợ xây dựng;
 - Kinh doanh: nhà ở, bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê;
 - Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
 - Định giá bất động sản;
 - Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu nhà ở và khu dân cư tập trung;
 - Kinh doanh vật liệu xây dựng;
 - Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
 - Sản xuất các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép;
 - Sản xuất các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc;
 - Mua bán các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2018 bao gồm các hoạt động sau:

- Xây dựng công trình dân dụng: nhà ở, phi nhà ở, công trình văn hóa, thể thao thương mại, y tế;
- Xây dựng công sở;
- Kinh doanh: nhà ở, bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Định giá bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu nhà ở và khu dân cư tập trung;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Trụ sở của Công ty đặt tại số 91 – 93 , đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc: không có.

Thông tin về công ty con và công ty liên kết: không có.

7. Thông tin so sánh: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

2. Tuyên bố về tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các Thông tư hướng dẫn và Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài Chính ban hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng: không có.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền).

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và 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 chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi trong vòng không quá 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải thu ngắn hạn. Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi trên 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải thu dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra hoặc tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ phải thu.

4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí sản xuất và các khoản chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được trình bày trên báo cáo tài chính theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua hoặc giá thành thực tế và các khoản chi phí liên quan trực tiếp phải chi ra tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí đã chi ra để nâng cấp tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định đó. Các chi phí sửa chữa tài sản cố định được coi như khoản phí tổn và được hạch toán trực tiếp hoặc phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao tài sản cố định được căn cứ vào khung thời gian sử dụng quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính. Thời gian sử dụng ước tính cho một số nhóm tài sản cố định như sau:

<i>Nhóm TSCĐ</i>	<i>Thời gian khấu hao ước tính</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	10 năm
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	08 năm

6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong năm 2018, Công ty không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả có thời hạn thanh toán trong vòng không quá 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả ngắn hạn. Các khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tiền lương

Năm 2018, Công ty trích quỹ tiền lương tính vào chi phí căn cứ theo Phương án trả lương, thưởng năm 2018 ngày 07/06/2018.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả về hoạt động xây lắp được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các công trình xây lắp đã hoàn thành trong kỳ.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Mức dự phòng bảo hành nhà bán được ghi nhận bằng 5% doanh thu của các nhà đã bán đang trong thời gian bảo hành.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản nợ vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn thanh toán trong vòng không quá 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả ngắn hạn. Các khoản nợ vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn thanh toán trên 12 tháng tới kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận là các khoản phải trả dài hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính, trừ khi các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm máy móc, thiết bị tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng hoặc sản xuất tài sản dở dang có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) sẽ được tính vào giá trị của tài sản đó (vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay này sẽ chấm dứt khi tài sản cố định hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc tài sản dở dang đã được bán. Trong năm 2018, chi phí đi vay được vốn hóa là 153.397.216.

13. Nguyên tắc ghi nhận nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực góp của chủ sở hữu.

Trong năm 2018, Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế từ kết quả kinh doanh năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng 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, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận căn cứ vào báo cáo khối lượng xây lắp đã hoàn thành và nghiệm thu hoặc báo cáo quyết toán.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Đối với cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi có nghị quyết hoặc quyết định chia.

15. Nguyên tắc kế toán các khoản chi phí

Các khoản chi phí được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp, thận trọng và bảo toàn vốn, không phân biệt đã chi tiền hay chưa chi tiền. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các Chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực và hợp lý.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Theo quy định của Luật thuế, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản sai biệt giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được Công ty điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Năm 2018, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Công ty là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong năm 2018, Công ty không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

17. 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 và hoạt động. Các bên cũng được xem là 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.

18. Số dư đầu năm

Số dư đầu năm căn cứ vào báo cáo tài chính năm trước của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ.

4573
CHỈ
ÔNG
KIỂM
SAC
CÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.242.969	157.540.753
Tiền gửi ngân hàng	12.635.433.675 (a)	6.066.892.165
Cộng	12.636.676.644	6.224.432.918

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

Ngân hàng	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Vĩnh Long	12.020.466.049	5.951.585.229
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long	469.432.782	96.625.075
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long	118.564.780	5.854.874
- Các ngân hàng khác	26.970.064	12.826.987
Cộng	12.635.433.675	6.066.892.165

2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.358.299.522 (b)	4.431.999.618
Trả trước cho người bán ngắn hạn	976.265.988 (c)	1.158.142.508
Phải thu ngắn hạn khác	11.756.922.243	10.319.025.693
- Phải thu ngắn hạn khác	11.631.405.243 (d)	10.190.952.693
- Tạm ứng	45.933.000	71.045.000
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	79.584.000	57.028.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.799.397.004) (e)	(5.141.288.896)
Cộng	14.292.090.749	10.767.878.923

(b) Chi tiết số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng như sau:

Khách hàng	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng kinh doanh nhà	4.844.000.000	1.072.000.000
- Lê Thanh Thảo	869.000.000	-
- Lê Minh Tới	831.000.000	-
- Nguyễn Việt Cường	779.000.000	-
- Lê Hoàng Minh	768.000.000	-
- Trương Kim Phụng	668.000.000	-
- Trần Thị Dung	490.000.000	-
- Nguyễn Mạnh Toàn	212.000.000	-
- Trương Văn Lộc	198.000.000	-
- Các khách hàng khác	29.000.000	1.072.000.000
Khách hàng xây lắp	1.496.913.248	3.308.113.344
- Nguyễn Văn Phú	1.056.291.000	2.552.323.616

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
- Lâm Hoàng Vai	334.448.300	646.748.780
- Nguyễn Văn Quý	102.281.495	105.148.495
- Các khách hàng khác	3.892.453	3.892.453
Khách hàng kinh doanh vật liệu xây dựng	17.386.274	37.386.274
- Công ty TNHH Phương Hoàng	17.386.274	37.386.274
Khách hàng kinh doanh đất	-	14.500.000
- Các khách hàng khác	-	14.500.000
Cộng	6.358.299.522	4.431.999.618

(c) Chi tiết số dư trả trước cho người bán ngắn hạn như sau:

Người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trả trước cho người bán về hoạt động xây lắp	866.265.988	1.048.142.508
- Trả trước cho người bán về hoạt động khác	110.000.000	110.000.000
Cộng	976.265.988	1.158.142.508

(d) Chi tiết số dư phải thu ngắn hạn khác như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu lại bảo hiểm xã hội của nhân viên	2.727.026	26.572.563
- Phải thu lại bảo hiểm y tế của nhân viên	-	2.347.067
- Phải thu lại bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên	13.646.328	4.183.449
- Tạm ứng thi công của các Xí nghiệp	8.230.815.627	6.767.961.005
- Đặng Vũ Phong	1.967.686.345	1.967.686.345
- Nguyễn Thanh Trung	973.912.907	973.912.907
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	442.617.010	448.289.357
Cộng	11.631.405.243	10.190.952.693

(e) Chi tiết số dư nợ xấu và dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại ngày 31/12/2018 theo tuổi nợ như sau:

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số phải lập dự phòng	Đã lập dự phòng	Chưa lập dự phòng
- Nợ quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	118.832.000	50%	59.416.000	59.416.000	-
- Nợ quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	130.439.000	70%	91.307.300	91.307.300	-
- Nợ quá hạn trên 3 năm	4.648.673.704	100%	4.648.673.704	4.648.673.704	-
Cộng	4.897.944.704		4.799.397.004	4.799.397.004	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Chi tiết số dư nợ xấu và dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại ngày 31/12/2018 theo khoản mục nợ như sau:

	Nợ khó đòi	Số phải lập dự phòng	Đã lập dự phòng	Chưa lập dự phòng
Phải thu NH khách hàng	545.462.455	446.914.755	446.914.755	-
- Nguyễn Văn Phú	118.832.000	59.416.000	59.416.000	-
- Lâm Hoàng Vai	296.986.233	257.854.533	257.854.533	-
- Nguyễn Văn Quý	99.834.386	99.834.386	99.834.386	-
- Công ty TNHH Phương Hoàng	17.386.274	17.386.274	17.386.274	-
- Các khách hàng khác	12.423.562	12.423.562	12.423.562	-
Trả trước cho người bán NH	976.265.988	976.265.988	976.265.988	-
- Trả trước cho người bán về hoạt động xây lắp	866.265.988	866.265.988	866.265.988	-
- Trả trước cho người bán về hoạt động khác	110.000.000	110.000.000	110.000.000	-
Phải thu NH khác	3.376.216.261	3.376.216.261	3.376.216.261	-
- Đặng Vũ Phong	1.967.686.345	1.967.686.345	1.967.686.345	-
- Nguyễn Thanh Trung	973.912.907	973.912.907	973.912.907	-
- Các đối tượng khác	434.617.009	434.617.009	434.617.009	-
Cộng	4.897.944.704	4.799.397.004	4.799.397.004	-

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.141.288.896	3.842.682.139
Trích lập dự phòng bổ sung	-	1.298.606.757
Hoàn nhập dự phòng	(341.891.892)	-
Số cuối năm	4.799.397.004	5.141.288.896

3. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.136.061.965 (f)	2.248.900.143
Thành phẩm tồn kho	6.938.128.663 (g)	3.889.408.070
Hàng hóa tồn kho	28.271.660.804 (h)	31.039.404.091
Cộng giá gốc hàng tồn kho	36.345.851.432	37.177712.304
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(18.704.799)	(287.584.519)
Cộng	36.327.146.633	36.890.127.785

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 1.370.033.953
- Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: không có
- Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(f) Chi tiết số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí đầu tư xây dựng nhà đất	788.096.620	787.251.599
- Chi phí xây lắp dở dang	347.965.345	1.461.648.544
Cộng	1.136.061.965	2.248.900.143

(g) Chi tiết số dư thành phẩm tồn kho như sau:

Thành phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nhà đất lô A3 khu Bạch Đàn (3 căn)	3.590.247.484	-
- Nhà đất lô B khu Bạch Đàn (4 căn)	3.086.858.857	-
- Nhà đất lô A1 khóm 2, phường 3, TP. Vĩnh Long	-	1.070.786.942
- Đất nền lô C khu Trường An	-	1.221.701.170
- Đất nền lô E khu Trường An (1 nền)	261.022.322	261.022.322
- Đất nền 8 căn lô D khu Long Thuận	-	1.335.897.636
Cộng	6.938.128.663	3.889.408.070

(h) Chi tiết số dư hàng hóa tồn kho như sau:

Hàng hóa	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đất Khóm 2, phường 3, TP. Vĩnh Long	18.029.214.804	18.882.305.929
- Đất khu Long Phước, Long Hồ	10.242.446.000	10.242.446.000
- Đất khu Trường An	-	1.914.652.162
Cộng	28.271.660.804	31.039.404.091

4. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Loại tài sản	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Nguyên giá	3.966.329.140	-	-	3.966.329.140
- Nhà cửa, vật kiến trúc	3.556.249.100	-	-	3.556.249.100
- Máy móc, thiết bị	40.940.000	-	-	40.940.000
- PT vận tải, TB truyền dẫn	369.140.040	-	-	369.140.040
Hao mòn lũy kế	2.693.427.070	112.060.710	-	2.805.487.780
- Nhà cửa, vật kiến trúc	2.316.099.060	107.966.710	-	2.424.065.770
- Máy móc, thiết bị	8.187.970	4.094.000	-	12.281.970
- PT vận tải, TB truyền dẫn	369.140.040	-	-	369.140.040
Giá trị còn lại	1.272.902.070			1.160.841.360
- Nhà cửa, vật kiến trúc	1.240.150.040			1.132.183.330
- Máy móc, thiết bị	32.752.030			28.658.030
- PT vận tải, TB truyền dẫn	-			-

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 369.140.040.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không có

Chi tiết khấu hao tài sản cố định hữu hình tăng trong năm 2018 như sau:

	Số tiền
- Trích khấu hao vào chi phí kinh doanh trong năm	112.060.710
Cộng	112.060.710

5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Kết quả đầu tư năm 2018
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	200.000.000	-	200.000.000	-	-
- Đầu tư vào Công ty CP Cảng Vĩnh Long	200.000.000	-	200.000.000	-	-
Cộng	200.000.000	-	200.000.000	-	-

6. Phải trả người bán ngắn hạn và người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn	580.808.712 (i)	574.525.101
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	7.046.000.000 (j)	100.000.000
Cộng	7.626.808.712	674.525.101

(i) Chi tiết số dư phải trả người bán ngắn hạn như sau:

Người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải trả người bán về hoạt động xây lắp	548.643.205	572.449.094
- Phải trả người bán về các hoạt động khác	32.165.507	2.076.007
Cộng	580.808.712	574.525.101

(j) Đây là số tiền các khách hàng ứng trước tiền mua nhà đất.

7. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng	116.199.904	2.163.949.562	377.712.066	1.902.437.400
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.698.325.265	1.792.603.133	2.024.240.487	1.466.687.911
- Thuế thu nhập cá nhân	2.709.684	100.432.854	88.457.691	14.684.847
- Các loại thuế khác	520.471.144	144.895.000	79.070.500	586.295.644
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.040.331.865	-	2.026.867.243	13.464.622
Cộng	4.378.037.862	4.201.880.549	4.596.347.987	3.983.570.424

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

8. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí sử dụng đất	1.415.700.000	1.415.700.000
- Chi phí xây lắp, giám sát, thiết kế	2.473.653.506	1.177.299.274
- Chi phí phải trả ngắn hạn khác	57.363.636	1.506.748.068
Cộng	3.946.717.142	4.099.747.342

9. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tài sản thừa chờ giải quyết	1.091.879.208	1.091.879.208
- Kinh phí công đoàn	1.277.800	740.661
- Bảo hiểm y tế	439.764	-
- Phải trả về cổ phần hóa	-	300.000.000
- Cổ tức phải trả	67.931.851	50.435.914
- Phải trả các Xí nghiệp trực thuộc các công trình chưa quyết toán	5.428.269.931	4.814.848.467
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.344.500	2.344.500
Cộng	6.592.143.054	6.260.248.750

10. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng	434.271.000	
Nợ dài hạn đến hạn trả		
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Vĩnh Long	434.271.000	
Cộng	434.271.000	

11. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Dự phòng bảo hành nhà bán	1.319.301.541 (k)	-
Cộng	1.319.301.541	

(k) Công ty trích chi phí dự phòng bảo hành nhà bán bằng 5% doanh thu của các nhà đã bán đang trong thời gian bảo hành.

12. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả dài hạn khác	5.333.100.000 (l)	5.333.100.000
Cộng	5.333.100.000	5.333.100.000

(l) Đây là số tiền nhận vốn góp liên doanh của Công ty CP Cảng Vĩnh long để đầu tư vào khu nhà ở Long Phước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

13. Vốn chủ sở hữu

(a) *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu năm trước*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
- Vốn góp của chủ sở hữu	26.535.500.000	-	-	26.535.500.000
- Cổ phiếu quỹ	(401.975.913)	(45.000.000)	-	(446.975.913)
- Quỹ đầu tư phát triển	2.333.557.457	-	-	2.333.557.457
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.894.193.090	4.695.143.202	2.226.467.658	5.362.868.634
Cộng	31.361.274.634	4.650.143.202	2.226.467.658	33.784.950.178

(b) *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu năm nay*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
- Vốn góp của chủ sở hữu	26.535.500.000	-	-	26.535.500.000
- Cổ phiếu quỹ	(446.975.913)	-	-	(446.975.913)
- Quỹ đầu tư phát triển	2.333.557.457	-	-	2.333.557.457
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.362.868.634	6.194.264.260	5.587.856.049	5.969.276.845
Cộng	33.784.950.178	6.194.264.260	5.587.856.049	34.391.358.389

(c) *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Cổ đông	Số lượng cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ (%)
- SCIC (vốn Nhà nước)	193.777	19.377.700.000	73,03%
- Công ty CP Cảng Vĩnh Long	20.224	2.022.400.000	7,62%
- Ông Trần Bá Linh	11.688	1.168.800.000	4,40%
- Công ty TNHH Xây dựng Hoàn Mỹ	11.622	1.162.200.000	4,38%
- Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	11.622	1.162.200.000	4,38%
- Các cổ đông khác	11.739	1.173.900.000	4,43%
- Cổ phiếu quỹ	4.683	468.300.000	1,76%
Cộng	265.355	26.535.500.000	100,00%

Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: không có
Số lượng cổ phiếu quỹ: 4.683

(d) *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
▪ Vốn góp đầu năm	26.535.500.000	26.535.500.000
▪ Vốn góp tăng trong năm	-	-
▪ Vốn góp giảm trong năm	-	-
▪ Vốn góp cuối năm	26.535.500.000	26.535.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.806.668.634	2.003.820.892

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(e) **Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ kế toán: chưa công bố
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường: chưa công bố
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: chưa công bố
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không có

(f) **Cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	265.355	265.355
- Số lượng cổ phiếu đã được bán ra công chúng	265.355	265.355
▪ Cổ phiếu thường	265.355	265.355
▪ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	4.683	4.683
▪ Cổ phiếu thường	4.683	4.683
▪ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	260.672	260.672
▪ Cổ phiếu thường	260.672	260.672
▪ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 100.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Kinh doanh bất động sản	29.710.799.018	25.455.384.850
- Xây lắp	1.845.027.943	3.539.540.587
Cộng	31.555.826.961	28.994.925.437

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Kinh doanh bất động sản	17.368.193.600	13.763.555.940
- Xây lắp	1.722.164.504	3.504.118.723
Cộng	19.090.358.104	17.267.674.663

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	4.607.155.541	3.862.396.887
- Chi phí khấu hao	112.060.710	173.269.020
- Thuế, phí và lệ phí	11.708.465	-
- Chi phí dự phòng	(341.891.892)	1.298.606.757
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	570.913.336	-
- Chi phí bằng tiền khác	300.134.249	554.517.472
Cộng	5.260.080.409	5.888.790.136

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

4. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Hoàn nhập chi phí bảo hành đã hết thời hạn bảo hành	1.242.944.587	2.175.332.289
- Hoàn nhập chi phí công trình trích thừa	10.080.640	-
- Các khoản thu nhập khác	-	140.348.310
Cộng	1.253.025.227	2.315.680.599

5. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Phạt vi phạm thuế, chậm nộp thuế	438.512.912	479.683.461
- Lãi chậm nộp bảo hiểm	1.304.986	-
- Các khoản chi phí khác	1.449	-
Cộng	439.819.347	479.683.461

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.490.288.652
- Chi phí nhân công	4.239.027.489
- Chi phí bảo hành	1.319.301.541
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	682.968.993
- Chi phí khác	877.573.923
- Chi phí bán hàng	83.496.714
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.260.080.409
Cộng	18.952.737.721

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.792.603.133	1.757.101.008
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.792.603.133	1.757.101.008

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các việc hoàn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-

9. Phân phối lợi nhuận

Số dư lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 01/01/2018	5.362.868.634
Phân phối trong năm 2018	5.202.668.634
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	396.000.000
- Chia cổ tức năm 2017	4.806.668.634
Lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2018	7.986.867.393
Điều chỉnh các khoản giảm thu nhập chịu thuế	863.098.076
- Chi phí không có hóa đơn, chứng từ đúng quy định	423.280.178
- Phạt vi phạm thuế, chậm nộp thuế	438.512.912
- Lãi chậm nộp bảo hiểm	1.304.986
Lợi nhuận tính thuế năm tài chính 2018	8.849.965.469
Trong đó: - Lợi nhuận tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản	8.963.015.665
- Lợi nhuận tính thuế từ hoạt động khác	(113.050.196)
Trừ:	
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.792.603.133
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế năm 2018	6.194.264.260
Truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2013 đến năm 2016 theo Quyết định của Thanh tra thuế	385.187.415
Số dư lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2018	5.969.276.845

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế	6.194.264.260	4.695.143.202
- Truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp	385.187.415	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	396.000.000
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông	5.809.076.845	4.299.143.202
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	260.672	260.672
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.285	16.493

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 đã loại trừ ra Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính. Riêng năm 2018, do chưa xác định được Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phép trích lập nên tạm tính trên toàn bộ lợi nhuận sau thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Không có các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:** không có

2. **Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:** không có.
Trong năm không có thay đổi lớn nào trong chính sách kế toán áp dụng tại Công ty.

3. **Thông tin về các bên liên quan**

(a) **Các giao dịch với các bên liên quan khác trong năm:** không có.

(b) **Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan khác tại ngày 31/12/2018**

Tính chất số dư	Các bên liên quan	Quan hệ	Số tiền
- Đầu tư dài hạn	Công ty CP Cảng Vĩnh Long	Cổ đông	200.000.000
- Phải trả dài hạn	Công ty CP Cảng Vĩnh Long	Cổ đông	5.333.1000.000

4. **Thông tin so sánh:** Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ.

	Năm trước trình bày lại	Năm trước đã trình bày
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.493	18.008

5. **Thông tin về hoạt động liên tục:** Cho đến ngày lập bản báo cáo này, Công ty cho rằng không có vấn đề bất thường nào có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty có khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trả.

6. **Thay đổi chính sách kế toán:** không có.

7. **Những thông tin khác:** không có.

NGƯỜI LẬP

PHÙNG THỊ KIỀU OANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ THỊ MAI KHANH

Vĩnh Long, ngày 04 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM