

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
ĐÃ KIỂM TOÁN**

**Năm tài chính kết thúc vào ngày  
31/12/2021**



**MỤC LỤC**

**Trang**

01. Báo cáo của Hội đồng quản trị	1 - 4
02. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
03. Bảng cân đối kế toán	7 - 10
04. Báo cáo kết quả kinh doanh	11
05. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
06. Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 33

1577  
CHÍNH  
SÁCH  
KIỂM  
SAC

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty hân hạnh đệ trình bản Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long (dưới đây gọi tắt là Công ty) cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021.

### 1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long là doanh nghiệp được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1500174574 đăng ký lần đầu ngày 01/09/2004 và đăng ký lần thứ 7 ngày 18/07/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 26.535.500.000, tương đương 2.653.550 cổ phần.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021 là 26.535.500.000.

### 2. Cấu trúc Công ty

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Công ty không có các đơn vị trực thuộc và các công ty con, công ty liên kết.

### 2. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1500174574, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Mua bán hàng trang trí nội thất;
- Xây dựng nhà 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;



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 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 2021 và đến thời điểm lập báo cáo này chủ yếu bao gồm các hoạt động sau:

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

### 3. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty đương nhiệm trong năm 2021 và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>
- Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm ngày 07/05/2021
- Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên, bổ nhiệm ngày 07/05/2021
- Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên, bổ nhiệm ngày 07/05/2021

### 4. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty đương nhiệm trong năm 2021 và đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>
- Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng ban kiểm soát, bổ nhiệm ngày 02/07/2021
- Bà Trần Thị Yến Linh	Thành viên, bổ nhiệm ngày 02/07/2021
- Bà Lương Bạch Xuyên	Thành viên, bổ nhiệm ngày 02/07/2021

### 5. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty đương nhiệm trong và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>
- Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Trọng Long	Phó Giám đốc
- Bà Đỗ Thị Mai Khanh	Kế toán trưởng

### Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đương nhiệm trong kỳ và đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>
- Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng Giám Đốc Công ty

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

#### **6. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 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 trình bày trong báo cáo tài chính từ trang 7 đến trang 33.

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

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

Ban Tổng Giám đốc công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong giai đoạn kể từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập bản báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

#### **9. Kiểm toán viên**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 của 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.

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.

#### **11. Phê duyệt báo cáo tài chính**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, 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, Ban Tổng Giám đốc 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được lập và thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình hoạt động của Công ty tại ngày 31/12/2021, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM**

Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 05 năm 2022



Số: 02.22/2022/BCKT/SV-CN1

## **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 11 tháng 05 năm 2022, từ trang 7 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và 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

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 chuyên môn 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 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 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 31/12/2021, 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.

Ngoài báo cáo này, chúng tôi có gửi kèm theo Thư quản lý số 02.22/2022/TQL/SV-CN1 ngày 11 tháng 05 năm 2022 để đề xuất một số vấn đề trong công tác quản lý của Công ty.



*Handwritten signature of Nguyễn Quang Nhơn in blue ink.*

**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 11 tháng 05 năm 2022

*Handwritten signature of Trần Phương Yên in blue ink.*

**Trần Phương Yên**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3601-2021-107-1





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>48.709.917.408</b>	<b>71.127.987.810</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>10.835.818.864</b>	<b>25.411.874.979</b>
1. Tiền	111		835.818.864	1.411.874.979
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	24.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.329.515.436</b>	<b>8.757.420.328</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		395.981.775	2.083.854.085
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	709.514.072	722.630.699
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	8.517.489.636	10.364.504.872
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(4.293.470.047)	(4.413.569.328)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6	<b>26.206.725.692</b>	<b>31.894.052.427</b>
1. Hàng tồn kho	141		26.225.430.491	31.912.757.226
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(18.704.799)	(18.704.799)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.337.857.416</b>	<b>64.640.076</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	3.319.772
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.337.857.416	61.320.304
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.153.386.356</b>	<b>1.263.609.117</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.040.409.165</b>	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.7	3.040.409.165	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>882.996.284</b>	<b>1.012.378.662</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	882.996.284	1.012.378.662
<i>Nguyên giá</i>	222		3.995.889.140	4.036.829.140
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.112.892.856)	(3.024.450.478)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
Chi phí SX, KD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9	200.000.000	200.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>29.980.907</b>	<b>51.230.455</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		29.980.907	51.230.455
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>52.863.303.764</b>	<b>72.391.596.927</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

#### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.269.507.139</b>	<b>27.854.231.899</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.936.407.139</b>	<b>22.521.131.899</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	248.535.795	458.343.491
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	7.480.493.437
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	552.040.538	1.885.114.991
4. Phải trả người lao động	314		655.970.918	1.104.277.291
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	2.105.797.947	4.257.489.755
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	4.695.616.783	5.415.074.358
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	1.830.517.633
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		678.445.158	89.820.943
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.333.100.000</b>	<b>5.333.100.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	5.333.100.000	5.333.100.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chu năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021


Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>38.593.796.625</b>	<b>44.537.365.028</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.15	<b>38.593.796.625</b>	<b>44.537.365.028</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		26.535.500.000	26.535.500.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(446.975.913)	(446.975.913)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.333.557.457	2.333.557.457
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.171.715.081	16.115.283.484
- LNST chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		798.124.631	436.571.331
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.373.590.450	15.678.712.153
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>52.863.303.764</b>	<b>72.391.596.927</b>

  
**PHÙNG THỊ KIỀU OANH**  
Người lập biểu

  
**ĐỖ THỊ MAI KHANH**  
Kế toán trưởng



  
**TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM**  
Tổng Giám đốc  
Lập ngày 11 tháng 05 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	19.430.196.760	37.096.969.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về BH và cung cấp dịch vụ	10		19.430.196.760	37.096.969.128
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.233.328.900	15.359.758.437
5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp dịch vụ	20		13.196.867.860	21.737.210.691
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	569.076.186	446.375.279
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	39.056.362	144.550.870
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.354.881.697	5.619.862.091
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.372.005.987	16.419.173.009
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.834.166.624	1.956.356.637
12. Chi phí khác	32	VI.7	242.570.607	105.185.423
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40		1.591.596.017	1.851.171.214
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.963.602.004	18.270.344.223
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.590.011.554	2.591.632.070
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.373.590.450	15.678.712.153
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	3.596	5.221



**PHÙNG THỊ KIỀU OANH**  
Người lập biểu



**ĐỖ THỊ MAI KHANH**  
Kế toán trưởng



**TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM**  
Tổng Giám đốc  
Lập ngày 11 tháng 05 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>10.963.602.004</b>	<b>18.270.344.223</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		110.959.348	113.006.349
- Các khoản dự phòng	03		(1.950.616.914)	437.689.456
- 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		(546.476.621)	(446.375.279)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>8.577.467.817</b>	<b>18.374.664.749</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(768.942.104)	3.708.905.321
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.687.326.735	(2.268.762.120)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(11.185.358.477)	(8.931.596.074)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		24.569.320	82.284.469
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.970.047.049)	(3.613.818.660)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	7.450.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(253.048.006)	(1.886.335.955)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(1.888.031.764)</b>	<b>5.472.791.730</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		561.263.287	446.375.279
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>561.263.287</b>	<b>446.375.279</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm 2021	Năm 2020
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.249.287.638)	(8.341.504.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(13.249.287.638)</b>	<b>(8.341.504.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(14.576.056.115)</b>	<b>(2.422.336.991)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>25.411.874.979</b>	<b>27.834.211.970</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngo	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>10.835.818.864</b>	<b>25.411.874.979</b>



**PHÙNG THỊ KIỀU OANH**  
Người lập biểu



**ĐỖ THỊ MAI KHANH**  
Kế toán trưởng



**TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM**  
Tổng Giám đốc

Lập ngày 11 tháng 05 năm 2022

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long là doanh nghiệp được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1500174574 đăng ký lần đầu ngày 01/09/2004 và đăng ký lần thứ 7 ngày 18/07/2019 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.

Chi tiết như sau:

Cổ đông	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
- SCIC (vốn nhà nước)	19.377.700.000	73,03%
- Cty TNHH Nhà hàng TM và Thiết kế XD Như Thủy	2.700.800.000	10,18%
- Cty CP Cảng Vĩnh Long	2.022.400.000	7,62%
- Cty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	1.162.200.000	4,38%
- Các cổ đông khác	804.100.000	3,03%
- Cổ phiếu quỹ	468.300.000	1,76%
<b>Cộng</b>	<b>26.535.500.000</b>	<b>100,0%</b>

Vốn đầu tư của chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021 là 26.535.500.000.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản, xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1500174574, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Mua bán hàng trang trí nội thất;
- Xây dựng nhà 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;



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

- 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 2021 và đến thời điểm lập báo cáo này chủ yếu bao gồm các hoạt động sau:

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

#### 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:

Do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19, nên doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2021 của Công ty giảm lần lượt với số tiền 17.666.772.368 (48%) và 7.306.742.219 (40%) so với năm 2020.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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

#### 7. Thông tin so sánh

Các số liệu trên Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

## 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 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 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc công ty đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài Chính ban hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### 3. Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có nợ phải trả ngắn hạn nhỏ hơn tài sản ngắn hạn là 39.773.510.269 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 48.606.855.911 đồng). Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Công ty có đủ khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của Công ty.

#### 4. 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 dòng tiền).

#### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ đầy đủ các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật kế toán số 88/2015/QH13 được Quốc Hội ban hành ngày 20/11/2015 đã có hiệu lực từ ngày 01/01/2017, trong đó bao gồm các quy định về đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến nay chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này nên Ban Tổng Giám đốc đang xem xét và áp dụng đối với tài sản và nợ phải trả theo nguyên tắc giá gốc.

#### 3. Công cụ tài chính

##### **Ghi nhận ban đầu**

**Tài sản tài chính:** tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

AS77  
CHIN  
NG  
KIEM  
SAO  
ANG

*Công nợ tài chính:* tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

**Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**4. 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.

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đơn vị khác:**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đơn vị khác được ghi nhận trong Báo cáo tài chính của Công ty theo phương pháp giá gốc. Giá gốc của các khoản đầu tư này bao gồm phần vốn góp hoặc giá thực tế mua khoản đầu tư cộng (+) các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, thuế, phí, lệ phí... Cổ tức, lợi nhuận trước khi đầu tư nhận được sẽ ghi giảm giá trị khoản đầu tư đó. Cổ tức, lợi nhuận sau khi đầu tư nhận được sẽ ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đơn vị khác: dựa theo tỷ lệ quyền biểu quyết.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban điều hành công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu

## 6. Nguyên tắc kế toán nợ 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, cá nhân độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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, cụ thể như sau:

### ***Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:***

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

***Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi:*** căn cứ vào mức tổn thất dự kiến để lập dự phòng.

Tỷ lệ trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi nêu trên phù hợp với tỷ lệ quy định tại Thông tư số 48/2019/TT – BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 7. Nguyên tắc ghi nhận 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 khoản chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến quá trình sản xuất sản phẩm.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Nhập trước xuất trước

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

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 từng mặt hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình 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 hữu hình 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 phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng các tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được phân bổ dần hoặc ghi nhận hết vào chi phí 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 bán hay thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính cho một số nhóm tài sản cố định hữu hình như sau:

<i>Loại 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

### 9. Nguyên tắc kê toán chi phí trả trước

Các khoản chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán thì được hạch toán vào chi phí trả trước và phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. 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 tối đa không quá 3 năm.

#### **Các chi phí trả trước khác**

Các chi phí trả trước khác căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### 10. Nguyên tắc kê toán nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc người cung cấp dịch vụ 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Mức dự phòng bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận bằng 5% doanh thu của các công trình xây lắp đang trong thời gian bảo hành.

Cuối năm Công ty không ghi nhận chi phí dự phòng bảo hành công trình xây lắp.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***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, 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 nhận giảm thặng dư vốn cổ phần.

***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và các chi phí liên quan và trình bày trên Bảng cân đối kế toán như một khoản ghi giảm 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".

**12. 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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Trong năm 2021, Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế từ kết quả kinh doanh năm 2020 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2021.

**13. 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 CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

- 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;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 các khoản thu nhập từ hoạt động mua, bán chứng khoán, ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận là số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá mua.

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

Đối với lãi tiền gửi có kỳ hạn được ghi nhận theo nguyên tắc dự thu dựa trên thời gian và lãi suất thực tế từng thời kỳ.

#### 14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tiền lương

Năm 2021, Công ty tạm trích quỹ tiền lương người quản lý và quỹ lương người lao động vào chi phí với số tiền lần lượt là 898.560.000 và 2.194.944.031 (trích 80% quỹ lương kế hoạch) theo công văn của Tổng giám đốc Công ty gửi cho Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước, khu vực phía Nam. Các khoản sai biệt giữa quỹ tiền lương tạm trích và quỹ tiền lương được phê duyệt (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả phê duyệt quỹ tiền lương chính thức.

#### 15. Nguyên tắc kế toán 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

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 về thuế trên báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

Năm 2021, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Công ty là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm 2021 đã được giảm 30% theo hướng dẫn tại Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ. Lợi nhuận làm căn cứ để tính giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp là tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2021 của Công ty.

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

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

**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 tại quỹ	245.122.972	495.920.845
Tiền gửi ngân hàng	590.695.892 (a)	915.954.134
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000 (b)	24.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.835.818.864</u></b>	<b><u>25.411.874.979</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- NH TMCP Quốc Dân, CN Vĩnh Long	476.700.748	674.601.099
- NH TMCP Công Thương VN, CN Vĩnh Long	81.140.118	204.189.652
- Các ngân hàng khác	32.855.026	37.163.383
<b>Cộng</b>	<b><u>590.695.892</u></b>	<b><u>915.954.134</u></b>

(b) Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi VND có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng thương mại		
- NH TMCP Quốc Dân, CN Vĩnh Long	10.000.000.000	19.000.000.000
- NH TMCP Phát Triển TPHCM	-	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.000.000.000</u></b>	<b><u>24.000.000.000</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá ghi sổ	Giá gốc	Giá ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại NH TPCP Quốc Dân	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người bán</b>		
- Trả trước cho người bán về hoạt động xây lắp	599.514.072	612.630.699
- Trả trước cho người bán về hoạt động khác	110.000.000	110.000.000
<b>Cộng</b>	<b>709.514.072</b>	<b>722.630.699</b>

**4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- BHTN thu lại của nhân viên	460.224	33.236.049
- Tạm ứng thi công của các xí nghiệp	5.093.853.819	6.885.771.557
- Đặng Vũ Phong	1.863.866.391	1.967.686.345
- Nguyễn Thanh Trung	846.086.846	973.912.907
- Tạm ứng	76.331.004	47.331.004
- Các khoản ký quỹ, ký cược	3.750.000	3.750.000
- Phải thu khác	633.141.352	452.817.010
<b>Cộng</b>	<b>8.517.489.636</b>	<b>10.364.504.872</b>

**5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số dự phòng
- Nợ quá hạn từ 1 đến dưới 2 năm	118.832.000	50%	59.416.000
- Nợ quá hạn trên 3 năm	4.234.054.047	100%	4.234.054.047
<b>Cộng</b>	<b>4.352.886.047</b>		<b>4.293.470.047</b>

Chi tiết nợ xấu và dự phòng phải thu khó đòi theo khoản mục tại ngày 31/12/2021 như sau

Khoản mục	Nợ khó đòi	Số phải dự phòng	Số đã dự phòng	Số chưa dự phòng
- Phải thu NH của KH	395.981.775	336.565.775	336.565.775	-
- Phải thu khác ngắn hạn	3.247.390.200	3.247.390.200	3.247.390.200	-
- Trả trước người bán NH	709.514.072	709.514.072	709.514.072	-
<b>Cộng</b>	<b>4.352.886.047</b>	<b>4.293.470.047</b>	<b>4.293.470.047</b>	<b>-</b>

Tình hình tăng giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Năm 2021	Năm 2020
Số đầu năm	4.413.569.328	4.661.062.228
Trích lập dự phòng trong năm	59.416.000	15.259.016
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(179.515.281)	(262.751.916)
Số cuối năm	<b>4.293.470.047</b>	<b>4.413.569.328</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**6. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.503.433.330 (c)	4.076.098.567
Thành phẩm	261.022.322 (d)	7.375.683.820
Hàng hoá	20.460.974.839 (e)	20.460.974.839
Cộng giá gốc hàng tồn kho	26.225.430.491	31.912.757.226
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(18.704.799)	(18.704.799)
<b>Cộng</b>	<b><u>26.206.725.692</u></b>	<b><u>31.894.052.427</u></b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: Không có.

Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: Không có

- Giá trị ghi sổ HTK dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm cho các khoản nợ phải trả: Không có.  
- Lý do dẫn đến việc trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí đầu tư xây dựng nhà đất	4.744.591.862	3.762.142.548
- Chi phí xây lắp dở dang	758.841.468	313.956.019
<b>Cộng</b>	<b><u>5.503.433.330</u></b>	<b><u>4.076.098.567</u></b>

(d) Chi tiết số dư thành phẩm như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Nhà đất lô A khu A Bạch Đàn	-	5.645.921.784
- Nhà đất lô B khu A Bạch Đàn	-	1.468.739.714
- Đất nền lô E khu Trường An	261.022.322	261.022.322
<b>Cộng</b>	<b><u>261.022.322</u></b>	<b><u>7.375.683.820</u></b>

(e) Chi tiết số dư hàng hóa như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Đất khóm 2, phường 3, TP. Vĩnh Long	10.218.528.839	10.218.528.839
- Đất khu Long Phước, Long Hồ	10.242.446.000	10.242.446.000
<b>Cộng</b>	<b><u>20.460.974.839</u></b>	<b><u>20.460.974.839</u></b>

**7. Phải thu dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Các khoản ký quỹ, ký cược	3.040.409.165	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.040.409.165</u></b>	<b><u>-</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**8. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>PT vận tải, thiết bị truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	3.556.249.100	-	369.140.040	111.440.000	4.036.829.140
Thanh lý, nhượng bán				(40.940.000)	(40.940.000)
Số cuối năm	3.556.249.100	-	369.140.040	70.500.000	3.995.889.140
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Số đầu năm	2.627.790.468	-	369.140.040	27.519.970	3.024.450.478
Khấu hao trong năm	101.862.348	-	-	9.097.000	110.959.348
Thanh lý, nhượng bán				(22.516.970)	(22.516.970)
Số cuối năm	2.729.652.816	-	369.140.040	14.100.000	3.112.892.856
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	928.458.632	-	-	83.920.030	1.012.378.662
Số cuối năm	826.596.284	-	-	56.400.000	882.996.284

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp các khoản vay: không có
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 1.378.830.405
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: không có
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn chưa thực hiện: không có



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**9. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cty CP Cảng Vĩnh Long	200.000.000	-	200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000</b>	<b>-</b>

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nhà cung cấp</b>		
- Phải trả người bán về hoạt động xây lắp	246.459.779	456.267.475
- Phải trả người bán về các hoạt động khác	2.076.016	2.076.016
<b>Cộng</b>	<b>248.535.795</b>	<b>458.343.491</b>

**11. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT phải nộp	(61.320.304)	576.877.402	846.539.522	(330.982.424)
Thuế TNDN	1.157.472.865	1.805.699.192	3.970.047.049	(1.006.874.992)
Thuế TN cá nhân	71.061.860	266.804.715	285.826.303	52.040.272
Các loại thuế khác	643.115.644	62.071.250	218.651.250	486.535.644
Phí, lệ phí, các khoản PN khác	13.464.622	-	-	13.464.622
<b>Cộng</b>	<b>1.823.794.687</b>	<b>2.711.452.559</b>	<b>5.321.064.124</b>	<b>(330.982.424)</b>

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 kiểm tra của cơ quan thuế. Do vậy, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi có quyết toán của Cơ quan thuế.

**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 các hoạt động áp dụng mức thuế suất theo quy định hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty nộp thuế TNDN với thuế suất 20%.

Năm 2021, Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021.

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

	Năm 2021	Năm 2020
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>10.963.602.004</b>	<b>18.270.344.223</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	350.591.624	241.313.423
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>11.314.193.628</b>	<b>18.511.657.646</b>
Thu nhập chịu thuế từ HĐ chuyển nhượng BĐS	11.357.225.383	18.121.492.006
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động khác	(43.031.755)	390.165.640
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>11.357.225.383</b>	<b>18.511.657.646</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	2.271.445.077	3.702.331.529
Thuế TNDN được giảm 30%	681.433.523	1.110.699.459
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp năm 2021</b>	<b>1.590.011.554</b>	<b>2.591.632.070</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**12. Chi phí phải trả**

	<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, thiết kế	658.279.765	2.805.426.119
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	31.818.182	36.363.636
<b>Cộng</b>	<b><u>2.105.797.947</u></b>	<b><u>4.257.489.755</u></b>

**13. Các khoản 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
BHXH, BHYT, BHTN	22.832.118	21.400.232
Cổ tức phải trả	1.080.301.134	134.809.766
Phải trả các Xí nghiệp trực thuộc các công trình	2.498.259.823	4.164.640.652
Phải trả khác	2.344.500	2.344.500
<b>Cộng</b>	<b><u>4.695.616.783</u></b>	<b><u>5.415.074.358</u></b>

**14. Phải trả dài hạn khác**

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

(g) 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

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**15. Vốn chủ sở hữu**

a. *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>26.535.500.000</b>	-	<b>(446.975.913)</b>	<b>2.333.557.457</b>	<b>10.308.972.590</b>	<b>38.731.054.134</b>
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ năm trước	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	15.678.712.153	15.678.712.153
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	(1.530.897.259)	(1.530.897.259)
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(8.341.504.000)	(8.341.504.000)
<b>Số cuối năm trước</b>	<b>26.535.500.000</b>	<b>0</b>	<b>-446.975.913</b>	<b>2.333.557.457</b>	<b>16.115.283.484</b>	<b>44.537.365.028</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ năm nay	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	9.373.590.450	9.373.590.450
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	-	(2.067.871.215)	(2.067.871.215)
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.249.287.638)	(13.249.287.638)
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>26.535.500.000</b>	<b>0</b>	<b>-446.975.913</b>	<b>2.333.557.457</b>	<b>10.171.715.081</b>	<b>38.593.796.625</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
SCIC (vốn nhà nước)	19.377.700.000	19.377.700.000
Cty TNHH Nhà hàng TM và Thiết kế XD Như Thủy	2.700.800.000	2.700.800.000
Cty CP Cảng Vĩnh Long	2.022.400.000	2.022.400.000
Cty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	1.162.200.000	1.162.200.000
Các cổ đông khác	804.100.000	804.100.000
Cổ phiếu quỹ	468.300.000	468.300.000
<b>Cộng</b>	<b><u>26.535.500.000</u></b>	<b><u>26.535.500.000</u></b>

Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: 0

Số lượng cổ phiếu quỹ: 46.830

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

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
- Vốn đầu năm	26.535.500.000	26.535.500.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn cuối năm	26.535.500.000	26.535.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	13.249.287.638	8.341.504.000

**d. Cổ phiếu**

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.653.550	2.653.550
- Số lượng cổ phiếu đã được bán ra công chúng	2.653.550	2.653.550
+ Cổ phiếu phổ thông	2.653.550	2.653.550
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	46.830	46.830
+ Cổ phiếu phổ thông	46.830	46.830
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.606.720	2.606.720
+ Cổ phiếu phổ thông	2.606.720	2.606.720
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000

**e. Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: chưa công bố

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	401.166.364	345.266.364
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	18.986.943.927	36.672.285.492
- Doanh thu hoạt động khác (tư vấn, cho thuê)	42.086.469	79.417.272
<b>Cộng</b>	<b><u>19.430.196.760</u></b>	<b><u>37.096.969.128</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021	Năm 2020
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	359.357.745	401.176.044
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	5.873.971.155	14.958.582.393
<b>Cộng</b>	<b>6.233.328.900</b>	<b>15.359.758.437</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021	Năm 2020
- Lãi tiền gửi ngân hàng	564.786.186	431.090.279
- Lãi bán hàng trả chậm	4.290.000	15.285.000
<b>Cộng</b>	<b>569.076.186</b>	<b>446.375.279</b>

**4. Chi phí bán hàng**

	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	15.790.000
- Chi phí bằng tiền khác	39.056.362	128.760.870
<b>Cộng</b>	<b>39.056.362</b>	<b>144.550.870</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí nhân viên quản lý	3.908.009.127	5.237.270.859
- Chi phí khấu hao TSCĐ	110.959.348	270.216.273
- Thuế, phí và lệ phí	5.113.540	32.148.349
- Chi phí dự phòng	(120.099.281)	(247.492.900)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	390.693.823	8.357.855
- Chi phí bằng tiền khác	60.205.140	319.361.655
<b>Cộng</b>	<b>4.354.881.697</b>	<b>5.619.862.091</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2021	Năm 2020
- Hoàn nhập CP bảo hành đã hết hạn bảo hành	1.830.517.633	1.640.321.077
- Thu tiền bồi hoàn đất khu Bạch Đàn	-	315.834.300
- Các khoản thu khác	3.648.991	201.260
<b>Cộng</b>	<b>1.834.166.624</b>	<b>1.956.356.637</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm 2021	Năm 2020
Thu nhượng bán, thanh lý TSCĐ	3.636.364	-
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	18.423.030	-
- Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	14.786.666	-
- Chi nộp tiền phạt vi phạm hành chính	187.678.321	105.185.423
- Phạt chậm nộp BHXH	913.303	-
- Chi phí khác	39.192.317	-
<b>Cộng</b>	<b>242.570.607</b>	<b>105.185.423</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí thuế TNDN tính trên TNDN chịu thuế năm hiện hành.	1.590.011.554	2.591.632.070
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí TNDN hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.590.011.554</b>	<b>2.591.632.070</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021	Năm 2020
- Lợi nhuận kế toán sau thuế	9.373.590.450	15.678.712.153
- Lợi nhuận trả cho các bên liên doanh	-	-
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	2.067.871.215
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông</b>	<b>9.373.590.450</b>	<b>13.610.840.938</b>
- Số CP phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	2.606.720	2.606.720
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.596</b>	<b>5.221</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 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 2021, do chưa xác định được Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phép trích lập nên tạm tính trên toàn bộ lợi nhuận sau thuế.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ****VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có.

3. Thông tin về các bên liên quan:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**3.1. 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: Chủ tịch Công ty 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*

Công ty không phát sinh 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.

*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 ty không có công nợ với các thành viên chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
Thù lao của Hội đồng quản trị	120.000.000	144.000.000
Thù lao của Ban kiểm soát	78.000.000	78.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.161.453.824	1.392.151.971
<b>Cộng</b>	<b><u>1.359.453.824</u></b>	<b><u>1.614.151.971</u></b>

**3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

*Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:*

Bên liên quan khác	Quan hệ
Công ty CP Cảng Vĩnh Long	Cổ đồng

*Công nợ với các bên liên quan khác*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Cảng Vĩnh Long (đầu tư dài hạn)	200.000.000	200.000.000
Công ty CP Cảng Vĩnh Long (Phải trả dài hạn)	5.333.100.000	5.333.100.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.533.100.000</u></b>	<b><u>5.533.100.000</u></b>

*Giao dịch với các bên liên quan khác : không có*

**4. Điều chỉnh hồi tố**

Số đầu năm và số năm trước một số khoản mục trên Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh được điều chỉnh hồi tố và trình bày như sau:

		<u>Số năm trước trình bày lại</u>	<u>Số năm trước đã trình bày</u>
<b><u>Báo cáo kết quả kinh doanh</u></b>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.221	6.015

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**

Địa chỉ: Số 91-93, đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Đơn vị trình bày: VND

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Cho đến ngày lập bản báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc 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.



**PHÙNG THỊ KIỀU OANH**  
Người lập



**ĐỖ THỊ MAI KHANH**  
Kế toán trưởng



**TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM**  
Tổng Giám đốc  
Lập ngày 11 tháng 05 năm 2022

