

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: 91 - 93 Phạm Thái Bường - Phường 4 - TPVL

Tel: 070.3823759 - 070.3852235 Fax: 070 3833285

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

31/03/2022

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| - Bảng cân đối kế toán | Mẫu số B 01 – DN |
| - Kết quả hoạt động kinh doanh | Mẫu số B 02 – DN |
| - Lưu chuyển tiền tệ | Mẫu số B 03 – DN |
| - Thuyết minh báo cáo tài chính | Mẫu số B 09 – DN |

Nơi nhận báo cáo:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		48,042,611,361	48,709,917,408
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	9,757,299,157	10,835,818,864
Tiền	111		9,757,299,157	835,818,864
Các khoản tương đương tiền	112		-	10,000,000,000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5,000,000,000	5,000,000,000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	5,000,000,000	5,000,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5,486,594,901	5,329,515,436
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	395,981,775	395,981,775
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	709,514,072	709,514,072
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	8,674,569,101	8,517,489,636
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(4,293,470,047)	(4,293,470,047)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	26,411,159,692	26,206,725,692
Hàng tồn kho	141		26,429,864,491	26,225,430,491
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(18,704,799)	(18,704,799)
Tài sản ngắn hạn khác	150		1,387,557,611	1,337,857,416
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,387,557,611	1,337,857,416
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4,120,393,382	4,153,386,356
Các khoản phải thu dài hạn	210		3,040,409,165	3,040,409,165
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		3,040,409,165	3,040,409,165
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		855,768,197	882,996,284
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	855,768,197	882,996,284
Nguyên giá	222		3,995,889,140	3,995,889,140
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,140,120,943)	(3,112,892,856)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250		200,000,000	200,000,000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.10	200,000,000	200,000,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		24,216,020	29,980,907
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	24,216,020	29,980,907
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		52,163,004,743	52,863,303,764

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ				
	300		13,894,083,931	14,269,507,139
Nợ ngắn hạn	310		8,560,983,931	8,936,407,139
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	248,535,795	248,535,795
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	500,000,266	552,040,538
Phải trả người lao động	314		558,992,911	655,970,918
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	2,061,297,947	2,105,797,947
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15.1	4,683,146,354	4,695,616,783
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.16	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.17	509,010,658	678,445,158
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		5,333,100,000	5,333,100,000
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.15.2	5,333,100,000	5,333,100,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU				
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	38,268,920,812	38,593,796,625
Vốn góp của chủ sở hữu	411		26,535,500,000	26,535,500,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		26,535,500,000	26,535,500,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(446,975,913)	(446,975,913)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		2,333,557,457	2,333,557,457
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9,846,839,268	10,171,715,081
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10,171,715,081	798,124,631
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(324,875,813)	9,373,590,450
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		52,163,004,743	52,863,303,764

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 31 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Mã Số	Thuyết minh	"31/03/2022	2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	37,649,091	19,430,196,760
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		37,649,091	19,430,196,760
Giá vốn hàng bán	11	6.2	-	6,233,328,900
Lợi nhuận gộp	20		37,649,091	13,196,867,860
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	29,456,069	569,076,186
Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	6.4	54,351,852	39,056,362
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	337,457,896	4,354,881,697
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(324,704,588)	9,372,005,987
Thu nhập khác	31	6.6	-	1,834,166,624
Chi phí khác	32		171,225	242,570,607
Lợi nhuận khác	40		(171,225)	1,591,596,017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(324,875,813)	10,963,602,004
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.13	-	1,590,011,554
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(324,875,813)	9,373,590,450
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8		3,596

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 31 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Mã số Thuyết minh	"31/03/2022	2021
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(324,875,813)	10,963,602,004
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	27,228,087	110,959,348
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	(1,950,616,914)
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	(29,456,069)	(546,476,621)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(327,103,795)	8,577,467,817
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(206,779,660)	(768,942,104)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(204,434,000)	5,687,326,735
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(205,988,708)	(11,185,358,477)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5,764,887	24,569,320
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)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2,980,000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(172,414,500)	(253,048,006)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1,107,975,776)	(1,888,031,764)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29,456,069	561,263,287
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	29,456,069	561,263,287

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	"31/03/2022	2021
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1		-
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2		-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(13,249,287,638)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(13,249,287,638)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1,078,519,707)	(14,576,056,115)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		10,835,818,864	25,411,874,979
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	9,757,299,157	10,835,818,864



PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu



ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 31 tháng 03 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Các số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng số nhân viên của Công ty là 28 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 29 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

	Thời gian (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	10
Phương tiện vận tải	8

4.7 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.8 Vốn chủ sở hữu

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

4.9 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.10 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

4.11 Giá vốn bán bất động sản

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

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

4.12 Chi phí đi vay

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

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

4.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

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

4.14 Bên liên quan

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

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

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

Tên đối tượng

Quan hệ

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước

Cổ đông lớn

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	1,137,975,269	245,122,972
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND (*)	8,619,323,888	590,695,892
Các khoản tương đương tiền	-	10,000,000,000
	<u>9,757,299,157</u>	<u>10,835,818,864</u>

(*) Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng như sau:

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Vĩnh Long	8,533,291,780	476,700,748
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long	53,576,953	81,140,118
Các ngân hàng khác	32,455,155	32,855,026
	<u>8,619,323,888</u>	<u>590,695,892</u>

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	5,000,000,000	5,000,000,000

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</i>		
Ông Nguyễn Quốc Dũng 58/12		
Ông Trương Hữu Nghi 58/1	-	-
Ông Trương Hữu Nghi 58/3	-	-
Bà Nguyễn Thị Trúc Ly 58/5	-	-
Bà Lê Thanh Thảo	-	-
Bà Nguyễn Thị ánh Tuyết	-	-
Cục Thống kê huyện Vũng Liêm	-	-
Cục Thống kê Huyện Tam Bình	-	-
Các khách hàng khác	395,981,775	395,981,775
	<u>395,981,775</u>	<u>395,981,775</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>Trả trước cho người bán khác</i>		
Trả trước nhà cung cấp về hoạt động xây lắp	599,514,072	599,514,072
Trả trước nhà cung cấp về hoạt động khác	110,000,000	110,000,000
	709,514,072	709,514,072

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</i>				
Xí nghiệp trực thuộc - các công trình chưa quyết toán	5,212,063,819	-	5,093,853,819	-
Ông Nguyễn Thanh Trung - Tạm ứng xây lắp	846,086,846	(846,086,846)	846,086,846	(846,086,846)
Ông Đặng Vũ Phong - Tạm ứng xây lắp	1,967,686,345	(1,967,686,345)	1,967,686,345	(1,967,686,345)
Trình bày Quỹ tại khoản phải thu khác (*)	0	-	0	-
Phải thu ngắn hạn khác	648,732,091	(433,617,009)	609,862,626	(433,617,009)
	8,674,569,101	(3,247,390,200)	8,517,489,636	(3,247,390,200)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.6 Nợ xấu

	31/03/2022		01/01/2022		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các tổ chức và cá nhân khác					
Ông Nguyễn Thanh Trung	Trên 3 năm	846,086,846	-	846,086,846	-
Ông Đặng Vũ Phong	Trên 3 năm	1,967,686,345	-	1,967,686,345	-
Nợ trả trước người bán	Trên 3 năm	709,514,072	-	709,514,072	-
Nợ phải thu bán hàng	Trên 6 tháng	336,565,775	-	336,565,775	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	433,617,009	-	433,617,009	-
		4,293,470,047	-	4,293,470,047	-

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

	Nợ Phải thu bán hàng VND	Nợ trả trước cho người bán VND	Nợ phải thu khác VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	(336,565,775)	(709,514,072)	(3,247,390,200)	(4,293,470,047)
Hoàn nhập dự phòng trong năm				
Trích dự phòng trong năm				
Tại ngày 31/03/2022	(336,565,775)	(709,514,072)	(3,247,390,200)	(4,293,470,047)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.7 Hàng tồn kho

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5,707,867,330	-	5,503,433,330	-
Thành phẩm	261,022,322	(18,704,799)	261,022,322	(18,704,799)
Hàng hóa (*)	20,460,974,839	-	20,460,974,839	-
	26,429,864,491	(18,704,799)	26,225,430,491	(18,704,799)

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

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Quyền sử dụng đất nhóm 2, phường 3, TP. Vĩnh Long	10,218,528,839	10,218,528,839
Quyền sử dụng đất khu Long Phước, Long Hồ	10,242,446,000	10,242,446,000
	20,460,974,839	20,460,974,839

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
	0	0
	0	0

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ
Chi phí mua thiết bị văn phòng Công ty

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
	24,216,020	29,980,907
	24,216,020	29,980,907

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2022	3,556,249,100	369,140,040	70,500,000	3,995,889,140
Mua sắm trong năm	-	-	0	-
Tại ngày 31/03/2022	3,556,249,100	369,140,040	70,500,000	3,995,889,140
Giá trị hao mòn lũy				
Tại ngày 01/01/2022	2,729,652,816	369,140,040	14,100,000	3,112,892,856
Khấu hao trong năm	25,465,587	-	1,762,500	27,228,087
Tại ngày 31/03/2022	2,755,118,403	369,140,040	15,862,500	3,140,120,943
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	826,596,284	-	56,400,000	882,996,284
Tại ngày 31/03/2022	801,130,697	-	54,637,500	855,768,197

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

Tại ngày 01/01/2022	-	369,140,040	-	369,140,040
Tại ngày 31/03/2022	1,009,690,365	369,140,040	-	1,378,830,405

5.10 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long VND
Tại ngày 01/01/2022	
Giá gốc	
Dự phòng	200,000,000
Giá trị hợp lý	-
	(*)
Tại ngày 31/03/2022	
Giá gốc	
Dự phòng	200,000,000
Giá trị hợp lý	-
	-

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

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả các tổ chức, cá nhân khác		
Xí nghiệp trực thuộc - các công trình chưa quyết toán	198,897,889	198,897,889
Công ty TNHH MTV Sơn Gia Phú	47,561,890	47,561,890
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Dương Tâm		
Các nhà cung cấp khác	2,076,016	2,076,016
	248,535,795	248,535,795

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Ông Nguyễn Quốc Dũng		-
Ông Nguyễn Xuân Phúc		-
Ông Nguyễn Trọng Khang	-	-
Ông Nguyễn Hữu Nghi	-	-
Ông Nguyễn Văn Thành	-	-
Ông Lê Tuấn Khanh	-	-
	-	-

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2022	Số phát sinh trong năm		31/03/2022
	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	(330,982,424)	3,764,909	(7,055,190)	(334,272,705)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1,006,874,992)	-	-	(1,006,874,992)
Thuế thu nhập cá nhân	52,040,272		(98,450,186)	(46,409,914)
Các loại thuế khác	486,535,644	-	-	486,535,644
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	13,464,622	-	-	13,464,622
	(785,816,878)	3,764,909	(105,505,376)	(887,557,345)

Thuế giá trị gia tăng:

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

	"31/03/2022 VND	2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(324,875,813)	10,963,602,004
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	350,591,624
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế tạm tính	(324,875,813)	11,314,193,628
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	-	(43,031,755)
- Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	-	11,357,225,383
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	-	11,357,225,383
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN trước khi miễn giảm 30% theo ND(114/2020/ND89	0	2,271,445,077
Thuế TNDN được miễn giảm 30% theo ND (92/2021/ND-CP	-	(681,433,523)
Tổng thuế TNDN phải nộp	-	1,590,011,554

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí sử dụng đất	1,415,700,000	1,415,700,000
Chi phí xây lắp, giám sát, thiết kế	610,279,765	658,279,765
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	35,318,182	31,818,182
	2,061,297,947	2,105,797,947

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Tài sản thừa chờ giải quyết	1,091,879,208	1,091,879,208
Xí nghiệp trực thuộc - các công trình chưa quyết toán	2,498,259,823	2,498,259,823
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1,093,007,323	1,105,477,752
	4,683,146,354	4,695,616,783

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	5,333,100,000	5,333,100,000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.16 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Dự phòng bảo hành công trình	-	-

5.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	"31/03/2022 VND	2021 VND
Tại ngày 01 tháng 01		
Trích quỹ từ lợi nhuận năm trước	678,445,158	89,820,943
Chi quỹ trong năm	-	2,067,871,215
Trình bày Quỹ tại khoản phải thu khác (*)	(172,414,500)	(1,479,247,000)
Tăng khác	-	-
Tại ngày 31 tháng 3	2,980,000	-
	509,010,658	678,445,158

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
Số 91 - 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.18 Vốn chủ sở hữu

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	26,535,500,000	(446,975,913)	2,333,557,457	16,115,283,484	44,537,365,028
Lãi trong năm 2021	-	-	-	9,373,590,450	9,373,590,450
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2,067,871,215)	(2,067,871,215)
Chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	-	-	(13,249,287,638)	(13,249,287,638)
Tại ngày 31/12/2021	26,535,500,000	(446,975,913)	2,333,557,457	10,171,715,081	38,593,796,625
Tại ngày 01/01/2022	26,535,500,000	(446,975,913)	2,333,557,457	10,171,715,081	38,593,796,625
Lãi trong 31/12/2022	-	-	-	(324,875,813)	(324,875,813)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
Chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	26,535,500,000	(446,975,913)	2,333,557,457	9,846,839,268	38,268,920,812

5.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	31/03/2022		01/01/2022	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	19,377,700,000	73.03%	19,377,700,000	73.03%
Công ty TNHH Nhà Hàng Thương Mại Và Thiết Kế Xây Dựng Như Thủy	2,700,800,000	10.18%	2,700,800,000	10.18%
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	2,022,400,000	7.62%	2,022,400,000	7.62%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	1,162,200,000	4.38%	1,162,200,000	4.38%
Cổ phiếu quỹ	468,300,000	1.76%	468,300,000	1.76%
Các cổ đông khác	804,100,000	3.03%	804,100,000	3.03%
	26,535,500,000	100%	26,535,500,000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

5.18.3 Cổ phiếu

	31/03/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2,653,550	2,653,550
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	2,653,550	2,653,550
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	2,653,550	2,653,550
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	46,830	46,830
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	46,830	46,830
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	2,606,720	2,606,720
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	2,606,720	2,606,720

Công ty đã thay đổi cổ phiếu phổ thông có mệnh giá từ 100.000 VND/cổ phần sang mệnh giá 10.000 VND/cổ phần từ ngày 18 tháng 07 năm 2019.

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng Doanh thu

	"31/03/2022	2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	37,649,091	19,029,030,396
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	401,166,364
	37,649,091	19,430,196,760

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

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	"31/03/2022	2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	5,873,971,155
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	359,357,745
	0	6,233,328,900

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

"31/03/2022
VND

2021
VND

Lãi tiền gửi, cho vay

29,456,069 569,076,186

6.4 Chi phí bán hàng

"31/03/2022
VND

2021
VND

Chi phí bảo hành công trình

Chi phí bán hàng khác

- -
54,351,852 39,056,362

54,351,852 39,056,362

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

"31/03/2022
VND

2021
VND

Chi phí nhân viên quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác

263,064,572 3,908,009,127
74,393,324 446,872,570

337,457,896 4,354,881,697

6.6 Thu nhập khác

"31/03/2022
VND

2021
VND

Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình

Thu tiền bồi hoàn đất khu Bạch Đàn

Thu nhập khác

- 1,830,517,633

0 3,648,991

0 1,834,166,624

6.7 Chi phí khác

"31/03/2022
VND

2021
VND

Phạt vi phạm thuế, chậm nộp thuế

Chi khác

Chi tiền bồi hoàn đất khu Bạch Đàn

0 187,678,321

171,225 15,699,969

0 39,192,317

171,225 242,570,607

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	"31/03/2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(324,875,813)	9,373,590,450
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh		
Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(324,875,813)	9,373,590,450
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	2,606,720	2,606,720
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(125)	3,596

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	"31/03/2022 VND	2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường		-

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	"31/03/2022 VND	2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường		0

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tiền lương và thưởng
Thù lao và các khoản khác

"31/03/2022
VND

-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

Công ty liên quan	Nội dung	"31/03/2022 VND	2021 VND
Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước	Chi cổ tức	-	-

8.3 Số liệu so sánh

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

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

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 31 tháng 03 năm 2022