BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 37 425 888 - Fax : (04) 37 578 666

Website: http://kiemtoanttp.com - http://kiemtoanttp.vn

Email: ttp@kiemtoanttp.com

Signature Not Verified

Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Ký ngày: 5-2-2021 14:47:41

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11-12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 39
Phụ lục 01 - Thuyết minh Tài sản cố định hữu hình	40
Phụ lục 02 - Thuyết minh Tài sản cố định vô hình	41
Phụ lục 03 - Thuyết minh Bất động sản đầu tư	42
Phụ lục 04 - Thuyết minh Vay và nợ thuê tài chính	43-44
Phụ lục 05 - Thuyết minh Vốn chủ sở hữu	45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 11 tháng 04 năm 2019.
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Viet Tien Son Real Estate Holding Company.
Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 318.749.960.000 VND đồng (Ba trăm mười tám tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 31.874.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Các công ty thành viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 như sau:

Tên Công ty con	*Địa chỉ*
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Lô 1ª, cụm CN Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
Ông Trương Thanh Sơn	Ủy viên
Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Bà Bùi Thị Bích Vân	Ủy viên
Ông Nguyễn Sỹ Điều	Ủy viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban
Nguyễn Trương Khôi	Thành viên
Trần Ngọc Việt	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng, đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách nây một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an

toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0800819038
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
TỈNH HẢI DƯƠNG

Trương Thanh Sơn

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 69/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
***của* Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc**

Kính gửi: **Quý Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn được lập ngày 03 tháng 02 năm 2021 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được trình bày từ trang 07 đến trang 45 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội
Add: Floor 12 West Tower, Hancorp Plaza Building, 72 Tran Dang Ninh, Cau Giay, Ha Noi
Tel: (04) 37425 888 - Fax : (04) 37578 666
Website: http://kiemtoanttp.com - http://kiemtoanttp.vn *Email:ttp@kiemtoanttp.com

ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc

Trần Thị Hạnh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0726-2018-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 4033-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**341.856.374.398**	**341.425.945.424**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**3**	**3.024.779.884**	**19.757.069.423**
1. Tiền	111		3.024.779.884	19.757.069.423
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**678.528.878**	**-**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.b	678.528.878	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**311.812.460.690**	**290.431.953.124**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.a	49.809.751.000	74.456.155.073
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.a	165.271.186.861	154.735.806.162
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	21.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8.a	108.467.573.452	42.667.383.018
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5	(11.736.050.623)	(2.727.391.129)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**18.519.846.756**	**24.245.274.352**
1. Hàng tồn kho	141		22.079.638.754	26.482.393.457
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3.559.791.998)	(2.237.119.105)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**7.820.758.190**	**6.991.648.525**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15.a	28.945.400	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.791.812.790	6.991.648.525
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19.b	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**258.863.331.080**	**247.309.378.736**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**30.019.510.814**	**31.625.147.716**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		26.300.000.000	5.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	8.b	3.719.510.814	26.625.147.716
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**37.215.851.835**	**40.632.023.898**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	37.152.073.940	40.555.183.499
- Nguyên giá	222		55.154.633.827	55.154.633.827
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(18.002.559.887)	(14.599.450.328)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	63.777.895	76.840.399
- Nguyên giá	228		86.500.000	86.500.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(22.722.105)	(9.659.601)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**14**	**5.083.076.608**	**5.226.715.540**
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(1.522.368.866)	(1.378.729.934)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**11**	**153.117.837.001**	**132.134.177.750**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		148.754.633.012	132.119.177.750
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.363.203.989	15.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**4.c**	**-**	**-**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**33.427.054.822**	**37.691.313.832**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15.b	529.995.699	806.732.390
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Lợi thế thương mại	269		32.897.059.123	36.884.581.442
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**600.719.705.478**	**588.735.324.160**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**213.243.141.474**	**215.641.052.169**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**156.874.093.745**	**161.286.878.080**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.a	12.541.656.639	29.185.474.763
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.631.705.240	1.721.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19.a	2.544.628.240	2.413.082.109
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20.a	399.897.874	91.527.860
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		177.383.697	124.268.687
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21.a	2.208.000	-
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16.a	134.576.614.055	127.751.524.661
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**56.369.047.729**	**54.354.174.089**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	17.b	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18.b	35.024.231.619	37.571.987.783
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	20.b	12.391.031.320	12.391.031.320
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22.b	4.213.771.290	4.391.154.986
5. Phải trả dài hạn khác	337	21.b	-	-
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16.b	4.740.013.500	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**387.476.564.004**	**373.094.271.991**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**387.476.564.004**	**373.094.271.991**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		318.749.960.000	318.749.960.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(238.022.000)	(238.022.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		49.623.177.454	36.272.964.429
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		36.280.675.867	7.055.538.806
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.342.501.587	29.217.425.623
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.341.448.550	18.309.369.562
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**600.719.705.478**	**588.735.324.160**

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Cao Kỳ	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC TỈNH HẢI DƯƠNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**25**	**323.663.812.902**	**548.359.366.987**
2. Các khoản giảm trừ	**02**	**26**	**6.912.000**	**887.137.831**
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**323.656.900.902**	**547.472.229.156**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**27**	**291.938.650.993**	**490.132.700.071**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**31.718.249.909**	**57.339.529.085**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**28**	**13.816.063.231**	**2.109.286.390**
7. Chi phí tài chính	**22**	**29**	**4.372.532.123**	**4.232.709.515**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.372.472.807	4.232.489.387
8. Phần (lãi) hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**24**		**-**	**16.669.168**
9. Chi phí bán hàng	**25**	**32.a**	**521.050.962**	**739.587.008**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**32.b**	**22.298.065.284**	**14.191.194.919**
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25+26)}	**30**		**18.342.664.771**	**40.301.993.201**
12. Thu nhập khác	**31**	**30**	**446.429.200**	**2.549.834**
13. Chi phí khác	**32**	**31**	**1.020.213.518**	**671.463.080**
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(573.784.318)**	**(668.913.246)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**17.768.880.453**	**39.633.079.955**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**35**	**3.386.588.439**	**8.828.814.037**
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**		**-**	**-**
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**14.382.292.014**	**30.804.265.918**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			13.342.501.587	29.217.425.623
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			1.039.790.427	1.586.840.295
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**36**	**419**	**1.066**

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Cao Kỳ	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Phương pháp gián tiếp
Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**17.768.880.453**	**39.633.079.955**
2. Điều chỉnh cho các khoản		**8.637.074.268**	**9.610.877.274**
- Khấu hao tài sản cố định	02	7.547.333.313	6.568.671.771
- Các khoản dự phòng	03	10.331.332.387	919.002.506
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(207.569)	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.815.829.346)	(2.109.286.390)
- Chi phí lãi vay	06	4.574.445.483	4.232.489.387
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**26.405.954.721**	**49.243.957.229**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(16.946.607.447)	(85.100.083.193)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(12.232.700.559)	(4.524.707.343)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(14.317.376.482)	(16.370.366.951)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	247.791.291	(517.638.660)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.513.670.218)	(4.358.306.854)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.093.000.811)	(12.446.293.084)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(195.022.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(24.449.609.505)**	**(74.268.460.856)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.348.203.989)	(1.299.660.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.978.528.878)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.300.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(80.000.000.000)
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	1.178.742.370	2.109.203.628
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(3.847.990.497)**	**(79.190.456.372)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Tiếp theo)
Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	174.804.978.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	176.841.550.349	136.544.102.770
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(165.276.447.455)	(123.589.042.292)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(34.213.796.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**11.565.102.894**	**153.546.242.478**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(16.732.497.108)**	**87.325.250**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**19.757.069.423**	**19.669.744.173**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	207.569	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**3.024.779.884**	**19.757.069.423**

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Cao Kỳ	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC TỈNH HẢI DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 11 tháng 4 năm 2019.

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Viet Tien Son Real Estate Holding Company.

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cứ phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 318.749.960.000 VND đồng (Ba trăm mười tám tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 31.874.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Số CBCNV: 37 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực: Xây dựng và kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tổng số Công ty con:
- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03;
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0.

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2020 bao gồm:

Tên Công ty	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Hoạt động kinh doanh chính*
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị, hàng hóa
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Hải Dương	88,83%	88,83%	Sản xuất thuốc, hóa dược, dược liệu và hoạt động y tế khác
Công ty CP Hồng Hưng	Hải Dương	94,83%	94,83%	

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

Hình thức sổ kế toán đơn vị đang áp dụng là hình thức: Chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

a. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư 53/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu không tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất :

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6.. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	06-20 năm
- Phương tiện, vận tải	06-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-10 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.
Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.
Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí luỹ kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền chưa được phân bổ phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.19. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.20. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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.

Doanh thu xây dựng

- Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi

giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính [riêng] của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính [riêng] thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:
- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Ưu đãi thuế

Theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị định số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác: giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với các doanh nghiệp có tổng doanh thu không quá 200 tỷ đồng.

d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	950.215.572	13.059.013.585
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.074.564.312	6.698.055.838
Cộng	**3.024.779.884**	**19.757.069.423**

4. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**678.528.878**	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	678.528.878			
Đầu tư dài hạn				
Cộng	**678.528.878**			

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 - 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, đơn vị đem ký quỹ cho hoạt động kinh doanh lữ hành quốc tế. Ngày 25/5/2020, Tổng cục du lịch ban hành Quyết định số 594/QĐ-TCDL về việc thu hồi giấy phép kinh doanh lữ hành quốc tế của Công ty và thông báo số 965/TCDL-LH ngày 28/07/2020,yêu cầu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam hoàn trả số tiền đã ký quỹ về tài khoản tiền gửi có kỳ hạn.

5. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**49.809.751.000**	**74.456.155.073**
- Công ty TNHH CP sản xuất ABP Việt Nam		10.168.002.097
- Công ty TNHH XNK đầu tư Hoa Việt		21.005.273.414
- Công ty TNHH XNK thương mại Tủ Cường	13.080.621.550	9.457.675.290
- Công ty cổ phần Nhật Thanh Phát	7.318.000.000	7.318.000.000
- Công ty cổ phần Smart Wood Việt Nam		6.866.890.605
- Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc	10.934.341.071	
- Các đối tượng khác	18.476.788.379	19.640.313.667
	49.809.751.000	**74.456.155.073**
b. Dài hạn		
		-
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan		**6.866.890.605**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

6. Trả trước cho người bán	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Tuấn Tùng Thái Nguyên	7.482.088.360	4.500.000.000
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.244.267.389	2.642.045.000
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	95.574.126.000	98.000.000.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	29.550.000.000
- Các đối tượng khác	30.420.705.112	20.043.761.162
	165.271.186.861	**154.735.806.162**
b. Dài hạn		

7. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) ngắn hạn				
	-	-	-	-
b) Dài hạn				
- Công ty cổ phần XD và PT đô thị Tân Dương (1)	6.400.000.000		6.400.000.000	
- Công ty TNHH MTV TM và DV An Thành Phát (2)	3.250.000.000		3.250.000.000	
- Công ty cổ phần Mạnh Dũng (3)	11.650.000.000		11.650.000.000	
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn (4)	5.000.000.000		5.000.000.000	
	26.300.000.000	-	**26.300.000.000**	-
c) Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại TM số 39)	**5.000.000.000**		**5.000.000.000**	

(1) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 0511/2016/HĐHT/ATP-HH ngày 10/11/2016 sang Hợp đồng cho
Số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng
Thời hạn cho vay: 24 tháng
Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)
Số còn phải thu tại ngày 31/12/2020 là: 6.400.000.000 đồng

(2) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 0411/2016/HĐHT/ATP-HH ngày 10/11/2016 sang Hợp đồng cho vay theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 giữa Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (Nay đã đổi tên là Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng An Thành Phát) và Công ty Cổ phần Hồng Hưng và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019:

Số tiền cho vay: 3.250.000.000 đồng
Thời hạn cho vay: 24 tháng
Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)
Số còn phải thu tại ngày 31/12/2020 là: 3.250.000.000 đồng

7. Phải thu về cho vay (tiếp)

(3) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 01/2016/HĐHT/HH-MD ngày 01/11/2016 sang Hợp đồng cho vay theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Mạnh Dũng và Công ty Cổ phần Hồng Hưng và phụ lục hợp đồng ngày 20/06/2019:
Số tiền cho vay: 15.000.000.000 đồng
Thời hạn cho vay: 24 tháng
Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)
Số còn phải thu tại ngày 31/12/2020 là: 11.650.000.000 đồng

(4) Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0101/2019/HDHT/VTD- VTS ngày 01/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Số tiền cho vay là: 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng từ 01/01/2019 đến 31/12/2021, lãi suất cho vay: 8%/năm.

8. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng	71.764.249.820		36.284.360.248	
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký	-		3.000.000.000	
Phải thu khác	36.703.323.632		3.383.022.770	
- Công ty CP BĐS Thành Đông	*31.952.808.000*			
- Các khoản khác	*4.750.515.632*		*3.383.022.770*	
	108.467.573.452	**-**	**42.667.383.018**	**-**
b. Dài hạn				
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	3.719.510.814		6.125.147.716	
Phải thu khác	-		20.500.000.000	
- Công ty CP BĐS Thành Đông (i)	-		*20.500.000.000*	
	3.719.510.814	**-**	**26.625.147.716**	**-**

(i) Khoản đầu tư góp vốn theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/TTLD/TĐ-VTS, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VTS ngày 08/07/2011 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 08/BB.TD ngày 31/12/2020 cùng với Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông về việc Đầu tư Dự án Xây dựng khu đô thị mới Thành Đông - Sao Đỏ. Chi tiết:

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoản 105ha một phần của Dự án KCN Cộng Hòa - Chí Linh và trình các cơ quan có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng thành khu đô thị mới.

- Hai bên thành lập Liên doanh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bên của Liên doanh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.

- Số vốn Công ty đã góp cho Hợp đồng hợp tác liên doanh là: 20.500.000.000 đồng.

8. Phải thu khác (tiếp)

- Ngày 31/12/2020, 2 bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng số 08/BB.TĐ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/TTLD/TĐ-VTS, theo đó:

+ Do Công ty Cổ phần địa ốc Việt Tiên Sơn không tiếp tục góp vốn theo tiến độ đã cam kết tại Hợp đồng hợp tác liên doanh số 01/TTLD/TĐ-VTS, ký ngày 08/07/2011, vì vậy hai bên thống nhất không thành lập liên danh để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới phía Đông thành phố Chí Linh. Dự án sẽ do Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông toàn quyền quyết định , cũng như hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đầu tư, khai thác, vận hành, bàn giao, thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước và các bên liên quan.

+ Để đảm bảo quyền lợi, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông sẽ thanh toán lại cho Công ty CP Địa ốc Việt Tiên Sơn số tiền đã đầu tư kèm theo khoản lãi đầu tư do 2 bên thỏa thuận là 6%/ năm, tính trong khoảng thời gian từ ngày Công ty CP Địa ốc Việt Tiên Sơn chuyển tiền tới ngày 31/12/2020.

+ Tổng số tiền Công ty Cổ phần địa ốc Việt Tiên Sơn được nhận là 31.952.808.000 VND, trong đó số tiền gốc là 20.000.000.000 VND được thanh toán trước ngày 30/04/2021; số tiền lãi là 11.952.808.000 VND sẽ được thanh toán trước ngày 30/06/2021.

9. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**18.022.853.023**	**6.286.802.400**	**5.917.794.555**	**3.190.403.466**
Chi tiết:				
- Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	1.381.706.500		
- Ban QL dự án ĐTXDCB Chí Linh	1.416.849.000	425.054.700		
- Công ty CP TM Đại				
- Công ty CP tập đoàn Pao Thái Lan	2.616.002.400	1.308.001.200	2.616.002.400	1.831.201.680
- Công ty TNHH TM và DV QT Sơn Hải	1.300.000.000		1.300.000.000	390.000.000
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	7.318.000.000	2.195.400.000		
- Các đơn vị khác	2.608.588.623	976.640.000	2.001.792.155	969.201.786
	18.022.853.023	**6.286.802.400**	**5.917.794.555**	**3.190.403.466**

10. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-		-	
Nguyên liệu, vật liệu	352.281.232		400.696.381	
Công cụ, dụng cụ	142.930.969		132.459.655	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-		567.602.519	
Thành phẩm	1.378.774.991		1.220.980.550	
Hàng hoá	20.205.651.562	(3.559.791.998)	24.160.654.352	(2.237.119.105)
Hàng gửi đi bán	-		-	
Cộng	**22.079.638.754**	**(3.559.791.998)**	**26.482.393.457**	**(2.237.119.105)**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 VND.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Tại ngày 31/12/2020 ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho và đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại Công ty con.

11. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí SXKD dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Yết Kiêu (i)	119.663.899.462	119.663.899.462	116.752.383.962	116.752.383.962
- Dự án Côn Sơn (ii)	4.533.681.273	4.533.681.273	4.180.294.773	4.180.294.773
- Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	18.357.774.344	18.357.774.344	5.745.734.526	5.745.734.526
- Các dự án khác	6.199.277.933	6.199.277.933	5.440.764.489	5.440.764.489
	148.754.633.012	**148.754.633.012**	**132.119.177.750**	**132.119.177.750**

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công trình xây dựng nhà máy Nguyễn Thiệu	4.363.203.989	15.000.000
	4.363.203.989	**15.000.000**

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2011 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2020.

11. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp)

(ii) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 906.800 m2, tổng mức đầu tư dự kiến là 550.005.370.000 VND. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo văn bản số 695/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương và sẽ triển khai trong năm 2018. Các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư.

(iii) Dự án Xây dưng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo. Tổng diện tích quy hoạch là 89,146 m2. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 3846 ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã trúng thầu và ký hợp đồng đầu tư số 01/2019/HĐ- ĐT xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao đỏ, thành phố Chí Linh, Các chi phí phát sinh là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình
(Chi tiết phụ lục số 01)

13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình
(Chi tiết phụ lục số 02)

14. Tăng, giảm bất động sản đầu tư
(Chi tiết phụ lục số 03)

15. Chi phí trả trước	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
	VND	**VND**
a. Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ		
- Chi phí trả trước chờ phân bổ	28.945.400	
	28.945.400	-
b. Dài hạn	**529.995.699**	**806.732.390**
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	167.416.144	512.136.142
- Chi phí trả trước chờ phân bổ	362.579.555	294.596.248
Cộng	**529.995.699**	**806.732.390**

16. Vay và nợ thuê tài chính
(Chi tiết phụ lục số 04)

17. Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
- Công ty CP XNK Đầu tư An Bình	9.360.502.801	9.360.502.801	21.058.680.373	21.058.680.373
- Các đối tượng khác	3.181.153.838	3.181.153.838	8.126.794.390	8.126.794.390
	12.541.656.639	**12.541.656.639**	**29.185.474.763**	**29.185.474.763**

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Trường Lộc	800.000.000	800.000.000
- Công ty Cân Hà	600.000.000	600.000.000
- Công ty CP SmartWood Việt Nam	5.021.698.840	
- Các đối tượng khác	1.010.006.400	321.000.000
	6.631.705.240	**1.721.000.000**
b. Dài hạn		
- Khách hàng trả trước tiền dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	37.571.987.783
	35.024.231.619	**37.892.987.783**
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
d. Các bên liên quan	**5.021.698.840**	

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số thực nộp	Số cuối năm
a. Phải nộp				
Thuế Giá trị gia tăng	388.223.946	2.789.969.271	2.951.190.418	227.002.799
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-			-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-			-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.015.091.213	3.386.588.439	3.093.000.811	2.308.678.841
Thuế Thu nhập cá nhân	9.766.950	40.127.100	40.947.450	8.946.600
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	79.037.550	79.037.550	-
Thuế bảo vệ môi trường	-			-
Các loại thuế khác	-	8.001.276	8.001.276	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	82.643.572	82.643.572	-
Cộng	**2.413.082.109**	**6.386.367.208**	**6.254.821.077**	**2.544.628.240**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. Chi phí phải trả	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**399.897.874**	**91.527.860**
- Chi phí lãi vay	399.897.874	91.527.860
- Khác		
b. Dài hạn	**12.391.031.320**	**12.391.031.320**
- Lãi vay		
- Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa	12.391.031.320	12.391.031.320
Cộng	**12.790.929.194**	**12.482.559.180**

21. Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**2.208.000**	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.208.000	-
b. Dài hạn	-	-
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-
Cộng	**2.208.000**	-

22. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	177.383.697	124.268.687
	177.383.697	**124.268.687**
b. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	4.213.771.290	4.391.154.986
	4.213.771.290	**4.391.154.986**

23. Vốn chủ sở hữu

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

(Chi tiết phụ lục số 05)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Vốn góp của Ông Nguyễn Thanh Hải	92.437.500.000	29%	92.437.500.000	29%
- Vốn góp của Ông Trương Thanh Sơn	31.875.000.000	10%	31.875.000.000	10%
- Vốn góp của đối tượng khác	194.437.460.000	61%	194.437.460.000	61%
Cộng	**318.749.960.000**	**100%**	**318.749.960.000**	**100%**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	318.749.960.000	143.749.960.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	175.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	318.749.960.000	318.749.960.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

23. Vốn chủ sở hữu (tiếp)

d. Cổ phiếu	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.874.996	31.874.996
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.874.996	31.874.996
+ Cổ phiếu phổ thông	*31.874.996*	*31.874.996*
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.874.996	31.874.996
+ Cổ phiếu phổ thông	*31.874.996*	*31.874.996*

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

f. Các quỹ của doanh nghiệp	**Số cuối năm VND**	**Số đầu năm VND**
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-

24. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
c. Ngoại tệ các loại		
- USD	135,33	161,73
- EUR	103,49	114,49

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

25. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm nay VND**	**Năm trước VND**
a. Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa	313.024.086.756	525.006.952.424
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.520.470.245
- Doanh thu hoạt động xây lắp	-	1.915.726.445
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	187.723.232	253.929.154
- Doanh thu chuẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	10.452.002.914	19.662.288.719
Cộng	**323.663.812.902**	**548.359.366.987**

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)

26. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Năm nay VND**	**Năm trước VND**
- Chiết khấu thương mại	-	
- Thuế giá trị gia tăng trực tiếp	-	
- Hàng bán bị trả lại	6.912.000	887.137.831
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	
Cộng	**6.912.000**	**887.137.831**

27. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn bán hàng hóa	285.596.084.544	474.734.270.924
- Giá vốn bán thành phẩm	-	
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	1.410.955.149
- Giá vốn hoạt động xây lắp	-	1.678.872.953
- Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	156.837.648	143.638.932
- Giá vốn chuẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	6.185.728.801	12.164.962.113
Cộng	**291.938.650.993**	**490.132.700.071**

28. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	2.363.021.346	2.109.203.628
- Chênh lệch tỷ giá	233.885	82.762
- Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	11.452.808.000	
Cộng	**13.816.063.231**	**2.109.286.390**

29. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền vay	4.372.472.807	4.232.489.387
- Chênh lệch tỷ giá	26.316	122.128
- Khác	33.000	98.000
Cộng	**4.372.532.123**	**4.232.709.515**

30. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu nhập khác	446.429.200	2.549.834
Cộng	**446.429.200**	**2.549.834**

31. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	74.143.572	
- Khấu hao TSCĐ vượt khung	298.527.930	
- Khác	647.542.016	671.463.080
Cộng	**1.020.213.518**	**671.463.080**

32. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	24.565.000	26.088.000
- Chi phí nhân công	468.833.557	497.666.846
- Chi phí khấu hao	23.451.405	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	17.475.049
- Chi phí khác bằng tiền	4.201.000	198.357.113
	521.050.962	**739.587.008**

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	62.760.695	85.146.079
- Chi phí nhân công	5.421.903.422	5.583.433.793
- Chi phí khấu hao	2.142.748.600	2.155.505.492
- Thuế, phí, lệ phí	199.663.052	290.491.604
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.540.207	345.685.824
- Chi phí khác bằng tiền	1.323.267.496	1.821.287.882
- Phân bổ Lợi thế thương mại	3.987.522.318	2.990.641.739
- Chi phí dự phòng	9.008.659.494	919.002.506
Cộng	**22.298.065.284**	**14.191.194.919**

34. Chi phí sản xuất theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	5.146.244.030	10.114.964.026
- Chi phí nhân công	7.633.933.979	7.566.954.914
- Chi phí khấu hao	3.375.821.584	3.566.812.507
- Thuế, phí, lệ phí	199.663.052	1.793.251.955
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.366.458.661	7.601.432.900
- Chi phí khác bằng tiền	13.413.738.212	7.781.042.808
- Chi phí dự phòng	9.008.659.494	919.002.506
Cộng	**42.144.519.012**	**39.343.461.616**

35. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.386.588.439	8.828.814.037
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.386.588.439	8.828.814.037

36. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	13.342.501.587	29.217.425.623
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.342.501.587	29.217.425.623
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	31.874.996	27.416.180
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	418,59	1.065,70

VII. Những thông tin khác

37. Công cụ tài chính

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Tài sản tài chính	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.024.779.884		19.757.069.423	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	161.996.835.266	(11.736.050.623)	143.748.685.807	(2.727.391.129)
Các khoản cho vay	26.300.000.000		26.300.000.000	
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**192.000.144.028**	**(11.736.050.623)**	**189.805.755.230**	**(2.727.391.129)**

Nợ phải trả tài chính	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
	VND	**VND**
Vay và nợ	139.316.627.555	127.751.524.661
Phải trả người bán, phải trả khác	12.543.864.639	29.185.474.763
Chi phí phải trả	12.790.929.194	12.482.559.180
Cộng	**164.651.421.388**	**169.419.558.604**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.024.779.884			3.024.779.884
Phải thu khách hàng, phải thu khác	158.277.324.452	3.719.510.814		161.996.835.266
Các khoản cho vay	-	26.300.000.000		26.300.000.000
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878			678.528.878
Đầu tư dài hạn		-		-
Cộng	**161.980.633.214**	**30.019.510.814**	**-**	**192.000.144.028**
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.757.069.423			19.757.069.423
Phải thu khách hàng, phải thu khác	117.123.538.091	26.625.147.716		143.748.685.807
Các khoản cho vay	21.300.000.000	5.000.000.000		26.300.000.000
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		-		-
Cộng	**158.180.607.514**	**31.625.147.716**	**-**	**189.805.755.230**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	134.576.614.055	4.740.013.500		139.316.627.555
Phải trả người bán, phải trả	12.543.864.639	-		12.543.864.639
Chi phí phải trả	399.897.874	12.391.031.320		12.790.929.194
Cộng	**147.520.376.568**	**17.131.044.820**	-	**164.651.421.388**
Số đầu năm				
Vay và nợ	127.751.524.661	-		127.751.524.661
Phải trả người bán, phải trả	29.185.474.763	-		29.185.474.763
Chi phí phải trả	91.527.860	12.391.031.320		12.482.559.180
Cộng	**157.028.527.284**	**12.391.031.320**	-	**169.419.558.604**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

38. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ, xây dựng	Hoạt động KD y học cổ truyền	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	313.017.174.756	187.723.232	10.452.002.914	323.656.900.902
Chi phí bộ phận	285.596.084.544	156.837.648	6.185.728.801	291.938.650.993
Kết quả kinh doanh bộ	**27.421.090.212**	**30.885.584**	**4.266.274.113**	**31.718.249.909**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				**22.819.116.246**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				8.899.133.663
Doanh thu hoạt động tài				13.816.063.231
Chi phí tài chính				4.372.532.123
Thu nhập khác				446.429.200
Chi phí khác				1.020.213.518
Thuế TNDN hiện hành				3.386.588.439
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				**14.382.292.014**

39. Giao dịch với bên liên quan

a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần SmartWood Việt Nam	Ông Nguyễn Tuấn Anh: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần smart Wood Việt Nam đồng thời là thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng công ty.
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Ông Nguyễn Thanh Hải: Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
- Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
- Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên Ban kiểm soát

b. Giao dịch với bên liên quan

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng		
Công ty CP Smart	178.699.488.800	99.910.071.390
Thanh toán tiền		
Công ty CP Smart	208.458.027.125	103.034.187.924
Phải thu lãi cho vay		
Công ty CP Việt Tiên	401.095.890	400.000.000
Đi vay		
Bà Nguyễn Thị Tư		260.897.000
Trả nợ gốc vay		
Bà Nguyễn Thị Tư		260.897.000
Ông Nguyễn Minh Xô		189.000.000

39. Giao dịch với bên liên quan (tiếp)

Số dư tại ngày kết thúc năm:	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Smart		6.866.890.605
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Việt Tiên	5.000.000.000	5.000.000.000
Người mua trả tiền		
Công ty CP Smart	5.021.698.840	
Phải thu khác		
Công ty CP Việt Tiên	996.164.382	614.794.519
Vay		
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	260.897.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	170.000.000	170.000.000
Ông Trần Ngọc Việt	200.000.000	200.000.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Bà Bùi Thị Bích Vân	323.041.000	323.041.000

	Năm nay	**Năm trước**
	VND	**VND**
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	1.680.000.000	1.320.000.000

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

40. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này

41. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Cao Kỳ	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

Phụ lục số 01

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	39.713.608.266	8.392.903.712	2.158.449.728	2.079.672.121	2.810.000.000	**55.154.633.827**
- Mua trong năm						-
- Đầu tư XDCB hoàn thành		-				-
- Tăng khác						-
- Phân loại lại						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số cuối năm	**39.713.608.266**	**8.392.903.712**	**2.158.449.728**	**2.079.672.121**	**2.810.000.000**	**55.154.633.827**
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	**7.960.985.094**	**2.337.537.820**	**1.477.078.550**	**1.418.848.858**	**1.405.000.006**	**14.599.450.328**
- Khấu hao trong năm	1.680.305.592	795.689.221	223.355.330	235.426.080	468.333.336	3.403.109.559
- Tăng khác						-
- Phân loại lại						-
- Thanh lý nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số cuối năm	**9.641.290.686**	**3.133.227.041**	**1.700.433.880**	**1.654.274.938**	**1.873.333.342**	**18.002.559.887**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	31.752.623.172	6.055.365.892	681.371.178	660.823.263	1.404.999.994	40.555.183.499
Tại ngày cuối năm	**30.072.317.580**	**5.259.676.671**	**458.015.848**	**425.397.183**	**936.666.658**	**37.152.073.940**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đang thế ch - VND
- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 2.280.756.736 VND

Phụ lục số 02

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm		**54.000.000**	**32.500.000**	**86.500.000**
- Mua trong năm				-
- Tăng do góp vốn				-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	**-**	**54.000.000**	**32.500.000**	**86.500.000**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm		**7.526.786**	**2.132.815**	**9.659.601**
- Khấu hao trong năm		9.000.000	4.062.504	13.062.504
- Tăng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	**-**	**16.526.786**	**6.195.319**	**22.722.105**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	46.473.214	30.367.185	76.840.399
Tại ngày cuối năm	-	37.473.214	26.304.681	63.777.895

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đang thế chấp: - VND
- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: - VND

Phụ lục số 03

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**		**6.605.445.474**
- Mua trong năm				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	-	**6.605.445.474**
Giá trị hao mòn lũy kế				-
Số đầu năm	**334.687.493**	**1.044.042.441**		**1.378.729.934**
- Mua trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				
Số cuối năm	**372.315.329**	**1.150.053.537**	-	**1.522.368.866**
Giá trị còn lại				-
Tại ngày đầu năm	1.387.526.507	3.839.189.033	-	5.226.715.540
Tại ngày cuối năm	**1.349.898.671**	**3.733.177.937**	-	**5.083.076.608**

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đang thế chấp đảm bảo các khoản vay: 5.083.076.608 VND
- Nguyên giá BĐS đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

Phụ lục số 04

16. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn						
Vay ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (1)	62.992.303.635	62.992.303.635	164.981.088.849	164.979.583.455	62.990.798.241	62.990.798.241
Vay cá nhân						
Cá nhân (2)	71.024.582.420	71.024.582.420	6.263.856.000		64.760.726.420	64.760.726.420
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Hà Thành (3)	559.728.000	559.728.000	559.728.000			-
	134.576.614.055	**134.576.614.055**	**171.804.672.849**	**164.979.583.455**	**127.751.524.661**	**127.751.524.661**
b. Dài hạn					-	-
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Hà Thành (3)	4.740.013.500	4.740.013.500	5.036.877.500	296.864.000		
	4.740.013.500	**4.740.013.500**	**5.036.877.500**	**296.864.000**	-	-

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương :

Khoản vay của Công ty CP Việt Tiên Sơn địa ốc

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/4675970/HĐTD ngày 26/06/2020:

+ Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND

+ Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này.

+ Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C

+ Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể.

+ Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số theo giấy chứng nhận số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010 (được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/4675970/HĐTD ngày 20/06/2019 sang)

+ Số dư vay tại ngày 31/12/2020: 12.992.488.000 VND

Khoản vay của Công ty CP Việt Tâm Doanh

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2020/4770732/HĐTD ngày 18/03/2020. Hợp đồng này bao gồm toàn bộ số dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh của Công ty CP Việt Tâm Doanh tại Ngân hàng BIDV được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/4770732/HĐTD ngày 11/03/2018 hạn mức 50 tỷ đồng sang.

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND
- Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 18 tháng 03 năm 2021 (12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng)
- Thời hạn cho vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành
- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể
- Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Số dư vay tại 31/12/2020: 49.999.815.635 VND

(2) Vay cá nhân

+ Thời hạn: 12 tháng

+ Lãi suất: 0%

+ Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo

+ Các hợp đồng vay cá nhân được gia hạn đến 31/12/2021

+ Điều kiện khác: trong trường hợp bên cho vay có nhu cầu mua nhà đất tại khu dân cư phía đông phường Yết Kiêu, 2 bên sẽ thanh lý hợp đồng vay và chuyển số tiền vay sang hợp đồng mua bán nhà đất.

+ Số dư vay tại 31/12/2020: 71.024.582.420 VND

(3) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0520/2020-HDDCVDDADDT/NHCT188-NGUYENTHIEU ngày 13/05/2020
- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 VND
- Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020
- Thời hạn cho vay: 60 tháng
- Mục đích: thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của "Dự án nâng cấp xây dựng nhà máy sản xuất thực phẩm bảo vệ sức khỏe theo tiêu chuẩn GMP"
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể
- Biện pháp đảm bảo: Thế chấp quyền sử dụng đất số 66 Ngọc Hà, Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của chủ tịch HĐQT Nguyễn Thanh Hải
- Số dư vay tại 31/12/2020: 5.299.741.500 VND

Phụ lục số 05

23. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**143.749.960.000**	**(43.000.000)**		**38.957.692.833**	**16.046.113.967**	**198.710.766.800**
- Tăng vốn trong năm trước	175.000.000.000					175.000.000.000
- Lãi trong năm trước		-		29.217.425.623	1.586.840.295	30.804.265.918
- Tăng khác					676.415.300	676.415.300
- Trích lập các quỹ						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước						-
- Cổ tức				(31.874.996.000)		(31.874.996.000)
- Tăng/giảm do đầu tư bổ sung						-
- Giảm khác		(195.022.000)		(27.158.027)		(222.180.027)
Số dư đầu năm nay	**318.749.960.000**	**(238.022.000)**	**-**	**36.272.964.429**	**18.309.369.562**	**373.094.271.991**
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay				13.342.501.587	1.032.078.988	14.374.580.575
- Tăng khác				7.711.438		7.711.438
- Trích lập các quỹ						-
- Giảm vốn trong năm nay						-
- Lỗ trong năm nay						-
- Cổ tức						-
- Tăng/giảm do đầu tư bổ sung						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm nay	**318.749.960.000**	**(238.022.000)**	**-**	**49.623.177.454**	**19.341.448.550**	**387.476.564.004**