

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Hải Dương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 14 ngày 10 tháng 12 năm 2021.

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.

Công ty có các Chi nhánh và điểm kinh doanh sau :

- Sàn giao dịch Bất động sản Hải Dương tại Số 06, đường Hồng Quang, Phường Quang Trung, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương.
- Chi nhánh Hà Nội tại Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điểm kinh doanh tại Hà Nội – Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại phòng 9.1, tầng 9, tòa nhà Vinaconex-9, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ 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	Miễn nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Phạm Quang Khánh	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 23/04/2021
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Trọng Điều	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 23/04/2021
		Miễn nhiệm ngày 10/09/2021
Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 10/09/2021

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Hải Dương

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	
Ông Lê Sỹ Cường	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Thành Giang	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021

Các thành viên Ban Kiểm soát công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 23/04/2021
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 23/04/2021
		Miễn nhiệm ngày 10/09/2021
Bà Tôn Thị Liên	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 23/04/2021
Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 23/04/2021
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 23/04/2021
Ông Chu Xuân Hào	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 23/04/2021

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

Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05/02/2021
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/02/2021
Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	
Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/11/2021
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/04/2021
Ông Lê Sỹ Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, 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 riêng, 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 riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Hải Dương

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo 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.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 238./BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc*

Kính gửi:

**Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022, từ trang 08 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán
số 0739-2018-133-1

Kiểm toán viên

Trần Tuấn Ninh
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán
số 3964-2022-133-1

15 / 5 / 2022
TY
ĐU
T
P

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		429.928.234.301	163.820.787.287
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	891.033.101	1.950.547.644
111	1. Tiền		891.033.101	1.950.547.644
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.a	-	678.528.878
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	678.528.878
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		418.787.558.514	153.660.842.553
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	22.663.187.503	28.195.224.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	255.065.289.550	92.730.419.100
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7.a	142.993.470.561	35.108.699.632
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	8	(1.934.389.100)	(2.373.500.800)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.249.642.686	7.530.868.212
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13.a	22.966.445	28.945.400
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.436.430.069	7.501.922.812
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		790.246.172	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		454.292.506.558	332.175.152.227
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.920.492.905	3.719.510.814
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.b	3.920.492.905	3.719.510.814
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		15.312.235.294	14.249.598.578
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.261.519.903	14.185.820.683
222	- Nguyên giá		21.491.728.511	23.299.725.874
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.230.208.608)	(9.113.905.191)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	50.715.391	63.777.895
228	- Nguyên giá		86.500.000	86.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(35.784.609)	(22.722.105)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	4.939.437.676	5.083.076.608
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.666.007.798)	(1.522.368.866)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	151.377.619.558	143.646.999.797
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		151.377.619.558	143.646.999.797
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4.b	264.220.000.000	165.380.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		264.220.000.000	165.380.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		14.522.721.125	95.966.430
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13.b	14.522.721.125	95.966.430
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		884.220.740.859	495.995.939.514

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		115.642.609.325	134.640.962.079
310	I. Nợ ngắn hạn		76.477.581.023	95.402.959.170
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	100.808.630	9.707.960.980
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	7.225.200	1.166.347.870
314	3. Phải trả người lao động		279.609.743	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	217.785.725	331.988.203
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19.a	149.701.880	177.383.697
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		48.867.425	2.208.000
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	75.673.582.420	84.017.070.420
330	II. Nợ dài hạn		39.165.028.302	39.238.002.909
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	35.024.231.619	35.024.231.619
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19.b	4.140.796.683	4.213.771.290
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		768.578.131.534	361.354.977.435
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	768.578.131.534	361.354.977.435
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		666.561.800.000	318.749.960.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		666.561.800.000	318.749.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		65.711.978.000	(238.022.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		36.304.353.534	42.843.039.435
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(4.968.800.565)	30.772.865.616
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		41.273.154.099	12.070.173.819
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		884.220.740.859	495.995.939.514

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	168.212.384.168	122.943.627.325
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		168.212.384.168	122.943.627.325
11	4. Giá vốn hàng bán	23	152.055.954.230	111.373.996.683
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		16.156.429.938	11.569.630.642
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	35.358.969.913	11.720.258.441
22	7. Chi phí tài chính	25	269.300.599	842.199.290
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		269.300.599	842.148.151
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.685.783.961	8.203.816.065
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		43.560.315.291	14.243.873.728
31	11. Thu nhập khác	27	11.698.892	-
32	12. Chi phí khác	28	456.189.858	179.916.709
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(444.490.966)	(179.916.709)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		43.115.824.325	14.063.957.019
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	1.842.670.226	1.993.783.200
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		41.273.154.099	12.070.173.819

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Phương pháp gián tiếp
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		43.115.824.325	14.063.957.019
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(34.492.897.435)	(7.639.337.046)
02	- Khấu hao tài sản cố định		1.047.576.798	1.124.456.091
03	- Các khoản dự phòng		(439.111.700)	2.114.299.014
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc		-	18.139
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(35.370.663.132)	(11.720.258.441)
06	- Chi phí lãi vay		269.300.599	842.148.151
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.622.926.890	6.424.619.973
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(267.447.410.274)	20.904.917.584
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		-	(15.876.941.817)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(8.799.088.150)	(17.613.829.061)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(14.420.775.740)	73.480.392
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(222.635.102)	(846.630.621)
15	- Thuế thu nhập doanh		(3.795.481.418)	(1.685.431.681)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(286.062.463.794)	(8.619.815.231)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(9.880.768.397)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác		245.636.364	-
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(2.978.528.878)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		678.528.878	2.300.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị		(130.820.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị		36.457.200.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.715.840.406	1.951.997
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(72.603.562.749)	(676.576.881)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Tiếp theo)
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		365.950.000.000	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		27.761.488.000	58.983.856.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(36.104.976.000)	(52.720.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		357.606.512.000	6.263.856.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.059.514.543)	(3.032.536.112)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.950.547.644	4.983.101.895
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(18.139)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		891.033.101	1.950.547.644

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu
s

Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tư



Tổng Giám đốc

Nguyễn Tuấn Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính riêng)

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 14 ngày 10 tháng 12 năm 2021.

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.

Công ty có các Chi nhánh và điểm kinh doanh sau :

- Sàn giao dịch Bất động sản Hải Dương tại Số 06, đường Hồng Quang, Phường Quang Trung, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương.
- Chi nhánh Hà Nội tại Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.
- Điểm kinh doanh tại Hà Nội – Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại phòng 9.1, tầng 9, tòa nhà Vinaconex-9, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 666.561.800.000 VND đồng (Sáu trăm sáu sáu tỷ, năm trăm sáu một triệu, tám trăm nghìn đồng), tương đương 66.656.180 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Cổ phiếu của công ty có mã giao dịch là AAV và được Niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hà Nội (HNX).

Số cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2021: 26 người

Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng, kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa.

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản, Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản.

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.

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)

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. 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.

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn;
- Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- 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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Giá trị của cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. 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.

2.8. 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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành

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.

2.9. 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 lũy 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

2.10. 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 cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất	48 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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

2.11. 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.

2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

a. Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi

giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

b. Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

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 năm 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 riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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 và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19. 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 theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

Doanh thu chưa thực hiện đối với hoạt động bán hàng cho khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống...) là giá trị hợp lý của hàng hóa, dịch vụ mà Công ty sẽ cung cấp miễn phí (hoặc số tiền phải chiết khấu, giảm giá) cho người mua khi người mua đạt được các điều kiện theo quy định của chương trình khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống/....).

2.20. 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. 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 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.

2.21. 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 riêng;
- 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 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 ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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.

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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, 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 năm, 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 kỳ 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 chịu thuế.

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 tài chính 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. 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 31/12/2021.

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 các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	120.630.916	145.358.069
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	770.402.185	1.805.189.575
	891.033.101	1.950.547.644

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<i>Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn</i>				
- Tiền gửi có kỳ hạn			678.528.878	-
	-	-	678.528.878	-

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	SL cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	CP	VND	VND	VND		VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con								
- Công ty CP AAV Land	12.160.000	161.600.000.000	-	(*)	5.500.000	95.000.000.000	-	(*)
- Công ty CP AAV Trading	3.840.000	38.400.000.000	-	(*)	3.840.000	38.400.000.000	-	(*)
- Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	-	-	-	(*)	3.198.000	31.980.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn (**)	1.235.000	64.220.000.000	-	(*)	-	-	-	-
		264.220.000.000	-	-		165.380.000.000	-	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(**) Trong năm, Công ty đã có giao dịch mua cổ phần của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn như sau:

- Giao dịch mua 1.235.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn từ các nhà đầu tư khác, tương đương tổng mệnh giá 12.350.000.000 VND, giá phí là 64.220.000.000 VND.

- Sau các giao dịch trên, tại ngày 31/12/2021, Công ty đang sở hữu 1.235.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn, tương đương tổng mệnh giá 12.350.000.000 VND, giá phí đầu tư của số cổ phần này là 64.220.000.000 VND.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động sản xuất, kinh doanh chính
Công ty CP AAV Land	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương	76,96%	76,96%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP AAV Trading	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, TP. Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc thiết bị
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, TP. Hải Dương	95,00%	95,00%	Dịch vụ ăn uống, kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	2.763.413.000
Công ty TNHH XNK thương mại Tú Cường	-	13.080.621.550
Công Ty TNHH XNK Dịch Vụ Thương Mại Hà Mộc	11.748.212.229	10.934.341.071
Công ty CP Delta	8.144.500.274	-
Các đối tượng khác	7.062.000	1.416.849.000
	22.663.187.503	28.195.224.621

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công Ty TNHH Xây Dựng Việt Thanh (1)	160.000.000.000	-
Công ty TNHH Đức Tùng HD (2)	29.550.000.000	29.550.000.000
Công ty CP XD và PT đô thị Tân Dương (3)	55.574.126.000	55.574.126.000
Các đối tượng khác	9.941.163.550	7.606.293.100
	255.065.289.550	92.730.419.100

(1) Đây là khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh theo hợp đồng số 0610/2021/HĐXD-VTSR-XDVT về việc cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án tổ hợp nhà ở liền kề khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, Phường Sao Đỏ, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương ký ngày 06/10/2021.

(2) Đây là khoản ứng trước cho nhà thầu thi công hạng mục điện thuộc dự án Yết Kiêu.

(3) Đây là khoản ứng trước nhà thầu thi công các hạng mục đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, kè đá thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu.

7. PHẢI THU KHÁC

a. Phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bảo hiểm xã hội	648.250	-	-	-
Tạm ứng	2.920.397.275	-	2.593.658.150	-
Phải thu ngắn hạn khác	140.072.425.036	-	32.515.041.482	-
<i>Công ty CP BĐS Thành Đông</i>	-	-	31.952.808.000	-
<i>Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (1)</i>	140.000.000.000	-	-	-
<i>Phải thu lãi tiền gửi</i>	71.075.036	-	106.127.620	-
<i>Phải thu khác</i>	1.350.000	-	456.105.862	-
	142.993.470.561	-	35.108.699.632	-

b. Dài hạn

Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	3.920.492.905	-	3.719.510.814	-
	3.920.492.905	-	3.719.510.814	-

c. Số dư với các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời là Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế	140.000.000.000	-
		140.000.000.000	-

(1) Đây là hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế, để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng "Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên" tại thị trấn Tứ Kỳ, Huyện Tứ Kỳ, Tỉnh Hải Dương, đã được HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc thông qua Nghị Quyết số 0710-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR ngày 07/10/2021.

Thông tin chung về dự án: Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế; tổng diện tích dự án là 47.065 m²; tổng diện tích được phép kinh doanh 16.240 m²; tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 475 tỷ đồng, trong đó Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc góp 35% tổng vốn đầu tư (khoảng 165 tỷ đồng), Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế góp 65% tổng vốn đầu tư (khoảng 310 tỷ đồng); lợi nhuận được phân chia cho các bên (sau khi trừ đi nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước theo quy định) căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của mỗi bên tại thời điểm phân chia.

Theo Quyết định số 754/QĐ-UBND của tỉnh Hải Dương ngày 25/03/2020, thời gian thực hiện dự án là 24 tháng kể từ ngày ký quyết định. Ngày 03/03/2022, UBND tỉnh Hải Dương có thông báo đồng ý gia hạn thời gian thi công, thực hiện dự án Cầu Yên thêm 18 tháng.

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	829.023.900	2.763.413.000	1.381.706.500
Ban Quản lý các dự án ĐTXDCB Chí Linh	7.062.000	7.062.000	1.416.849.000	425.054.700
	2.770.475.000	836.085.900	4.180.262.000	1.806.761.200

9. TÀI SẢN DỠ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Yết Kiêu (i)	123.325.814.795	123.325.814.795	119.663.899.462	119.663.899.462
Dự án Côn Sơn (ii)	4.533.681.273	4.533.681.273	4.533.681.273	4.533.681.273
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	22.994.081.290	22.994.081.290	18.357.774.344	18.357.774.344
Các dự án khác	524.042.200	524.042.200	1.091.644.718	1.091.644.718
Cộng	151.377.619.558	151.377.619.558	143.646.999.797	143.646.999.797

(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. Theo Thông báo số 50/TB-UBND ngày 23/3/2021 UBND của tỉnh Hải Dương, Dự án được điều chỉnh lại tiến độ như sau: Xây dựng hoàn thành và chuyển giao đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án trước ngày 30/03/2022, xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước ngày 30/03/2024. Tuy nhiên, do phải điều chỉnh quy hoạch, thiết kế cơ sở, thẩm định nên Công ty không thể hoàn thành dự án theo đúng tiến độ (tại thông báo số 50/TB-UBND ngày 23/3/2021), vì vậy Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc đang xin gia hạn tiến độ: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương xong trước ngày 30/06/2023, xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước 30/06/2024 (tại tờ trình số 60/TTr-VTSR ngày 30/12/2021). Việc xin phép gia hạn tiến độ đang trong quá trình được UBND tỉnh Hải Dương xem xét.

9. TÀI SẢN DỄ 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 dựng 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.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	19.248.113.389	823.882.636	2.158.449.728	1.069.280.121	23.299.725.874
Số tăng trong năm	-	185.000.000	-	2.015.517.727	2.200.517.727
- Mua trong năm	-	185.000.000	-	2.015.517.727	2.200.517.727
Số giảm trong năm	(2.411.287.818)	(450.000.000)	(1.015.636.364)	(131.590.908)	(4.008.515.090)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.411.287.818)	(450.000.000)	(1.015.636.364)	(131.590.908)	(4.008.515.090)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
Số cuối năm	16.836.825.571	558.882.636	1.142.813.364	2.953.206.940	21.491.728.511
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.608.908.398	823.882.636	1.700.433.880	980.680.277	9.113.905.191
Số tăng trong năm	638.584.764	5.719.085	125.849.206	120.722.307	890.875.362
- Khấu hao trong năm	638.584.764	5.719.085	125.849.206	120.722.307	890.875.362
Số giảm trong năm	(2.177.344.673)	(450.000.000)	(1.015.636.364)	(131.590.908)	(3.774.571.945)
- Thanh lý nhượng bán	(2.177.344.673)	(450.000.000)	(1.015.636.364)	(131.590.908)	(3.774.571.945)
Số cuối năm	4.070.148.489	379.601.721	810.646.722	969.811.676	6.230.208.608
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.639.204.991	-	458.015.848	88.599.844	14.185.820.683
Số cuối năm	12.766.677.082	179.280.915	332.166.642	1.983.395.264	15.261.519.903

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2021: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2021: 1.739.694.304 VND

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm	TS Vô hình khác	Cộng
		VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Số tăng trong năm		-	-
Số giảm trong năm		-	-
Số cuối năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	16.526.786	6.195.319	22.722.105
Số tăng trong năm		13.062.504	13.062.504
- <i>Khấu hao trong năm</i>		13.062.504	13.062.504
Số giảm trong năm		-	-
Số cuối năm	16.526.786	19.257.823	35.784.609
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	37.473.214	26.304.681	63.777.895
Tại ngày cuối năm	37.473.214	13.242.177	50.715.391

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2021: 0 VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2021: 0 VND

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
Số tăng trong năm		-	-
Số giảm trong năm		-	-
Số cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	372.315.329	1.150.053.537	1.522.368.866
Số tăng trong năm		143.638.932	143.638.932
- <i>Khấu hao trong năm</i>		143.638.932	143.638.932
Số giảm trong năm		-	-
Số cuối năm	372.315.329	1.293.692.469	1.666.007.798
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	1.349.898.671	3.733.177.937	5.083.076.608
Tại ngày cuối năm	1.349.898.671	3.589.539.005	4.939.437.676

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư đang thế chấp tại ngày 31/12/2021: 4.939.437.676 VND
- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ ngắn hạn	87.500	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	22.878.945	28.945.400
	22.966.445	28.945.400
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dài hạn	2.427.310.502	46.913.096
Chi phí thuê văn phòng	12.049.276.693	
Chi phí trả trước dài hạn khác	46.133.930	49.053.334
	14.522.721.125	95.966.430

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng</u>
	VND	nợ VND	VND	trả nợ VND
Công ty CP XNK Đầu Tư An Bình	-	-	9.360.502.801	9.360.502.801
DNTN cơ khí XD và TM Hải Dương	88.810.306	88.810.306	88.810.306	88.810.306
Công Ty CP Xây Dựng Số 9	11.998.324	11.998.324	-	-
Các đối tượng khác	-	-	258.647.873	258.647.873
	100.808.630	100.808.630	9.707.960.980	9.707.960.980

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước tại Dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
	35.024.231.619	35.024.231.619

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	-	-	-	-
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.162.565.020	1.842.670.226	3.795.481.418	790.246.172	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	3.782.850	43.245.442	39.803.092	-	7.225.200
Thuế Tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	6.823.740	6.823.740	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	1.166.347.870	1.896.739.408	3.846.108.250	790.246.172	7.225.200

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.

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	75.673.582.420	75.673.582.420	27.761.488.000	36.104.976.000	84.017.070.420	84.017.070.420
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương	-	-	12.992.488.000	25.984.976.000	12.992.488.000	12.992.488.000
- Phạm Trần Ngọc Anh	4.649.000.000	4.649.000.000	14.769.000.000	10.120.000.000	-	-
- Vay cá nhân khác (2)	71.024.582.420	71.024.582.420	-	-	71.024.582.420	71.024.582.420
	75.673.582.420	75.673.582.420	27.761.488.000	36.104.976.000	84.017.070.420	84.017.070.420

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Vay ngắn hạn bà Phạm Trần Ngọc Anh theo các hợp đồng vay:

- + Thời hạn vay: 12 tháng
- + Lãi suất: 7%/năm
- + Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo
- + Số dư vay tại ngày 31/12/2021: 4.649.000.000 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 31/12/2022
- + 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 31/12/2021: 71.024.582.420 VND

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Lãi vay	-	14.202.748
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	217.785.725	317.785.455
	<u>217.785.725</u>	<u>331.988.203</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

a. Ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	149.701.880	177.383.697
	<u>149.701.880</u>	<u>177.383.697</u>

b. Dài hạn

Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.140.796.683	4.213.771.290
	<u>4.140.796.683</u>	<u>4.213.771.290</u>

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	318.749.960.000	(238.022.000)	30.772.865.616	349.284.803.616
- Lãi (lỗ) trong năm trước	-	-	12.070.173.819	12.070.173.819
Số dư cuối năm trước	<u>318.749.960.000</u>	<u>(238.022.000)</u>	<u>42.843.039.435</u>	<u>361.354.977.435</u>
Số dư đầu năm nay	318.749.960.000	(238.022.000)	42.843.039.435	361.354.977.435
- Tăng vốn trong năm nay	300.000.000.000	65.950.000.000		365.950.000.000
- Lãi (lỗ) trong năm nay			41.273.154.099	41.273.154.099
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	47.811.840.000		(47.811.840.000)	-
Số dư cuối năm nay	<u>666.561.800.000</u>	<u>65.711.978.000</u>	<u>36.304.353.534</u>	<u>768.578.131.534</u>

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Phạm Quang Khánh	157.120.000.000	23,57%	-	0%
Phạm Thanh Tùng	62.720.770.000	9,41%	-	0%
Phạm Đức Văn	62.934.200.000	9,44%	-	0%
Các cổ đông khác	383.786.830.000	57,58%	318.749.960.000	100%
	666.561.800.000	100%	318.749.960.000	100%

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	318.749.960.000	318.749.960.000
- Vốn góp tăng trong năm	347.811.840.000	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	666.561.800.000	318.749.960.000

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.656.180	31.874.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.656.180	31.874.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.656.180	31.874.996
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.656.180	31.874.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.656.180	31.874.996

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

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
Đồng đô la Mỹ (USD)	29,48	42,68

22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa	168.031.545.925	122.755.904.093
- Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	180.838.243	187.723.232
	168.212.384.168	122.943.627.325

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	151.912.315.298	111.217.159.035
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	143.638.932	156.837.648
	152.055.954.230	111.373.996.683

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	471.769.913	267.450.441
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.410.000.000	-
- Lãi từ bán Công ty con	4.477.200.000	-
- Lãi đầu tư từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông	-	11.452.808.000
	35.358.969.913	11.720.258.441

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	269.300.599	842.148.151
- Chênh lệch tỷ giá cuối năm	-	18.139
- Chi phí tài chính khác	-	33.000
	269.300.599	842.199.290

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	277.896.730	59.777.359
- Chi phí nhân công	4.287.607.040	3.857.051.665
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	903.937.866	980.817.159
- Hoàn nhập/ Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	(439.111.700)	2.114.299.014
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.653.162	126.586.982
- Chi phí khác bằng tiền	2.550.800.863	1.065.283.886
	7.685.783.961	8.203.816.065

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản	11.693.219	-
- Thu nhập khác	5.673	-
	11.698.892	-

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí khác	456.189.858	179.916.709
	456.189.858	179.916.709

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	43.115.824.325	14.063.957.019
Các khoản điều chỉnh tăng	456.105.862	177.351.551
- Các khoản chi phí không được trừ	456.105.862	177.351.551
Các khoản điều chỉnh giảm	(30.410.000.000)	-
- Thu nhập đã tính thuế từ các khoản đầu tư	(30.410.000.000)	-
- Lãi từ đánh giá chênh lệch tỷ giá các khoản phải thu, ký quỹ	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	13.161.930.187	14.241.308.570
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2.632.386.037	2.848.261.714
Chi phí thuế TNDN được giảm	(789.715.811)	(854.478.514)
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	1.842.670.226	1.993.783.200
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.162.565.020	854.213.501
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.795.481.418)	(1.685.431.681)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh	(790.246.172)	1.162.565.020

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC, hàng hóa	277.896.730	59.777.359
- Chi phí nhân công	4.287.607.040	4.853.006.665
- Chi phí khấu hao	1.047.576.798	1.124.456.091
- Chi phí dự phòng	(439.111.700)	2.114.299.014
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.653.162	3.341.505.436
- Chi phí khác bằng tiền	2.550.800.863	13.002.635.886
	7.829.422.893	24.495.680.451

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và tương đương tiền	891.033.101	-	1.950.547.644	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	169.577.150.969	(1.934.389.100)	67.023.435.067	(2.373.500.800)
Đầu tư ngắn hạn	-	-	678.528.878	-
	170.468.184.070	(1.934.389.100)	69.652.511.589	(2.373.500.800)

Nợ phải trả tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Vay và nợ	75.673.582.420
Phải trả người bán, phải trả khác	149.676.055	9.710.168.980
Chi phí phải trả	217.785.725	331.988.203
	76.041.044.200	94.059.227.603

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

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 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).

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u> VND	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> VND	<u>Trên 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
Số cuối năm				
Tiền và tương đương tiền	891.033.101			891.033.101
Phải thu khách hàng, phải thu khác	169.577.150.969	3.920.492.905		173.497.643.874
	<u>170.468.184.070</u>	<u>3.920.492.905</u>	-	<u>174.388.676.975</u>
Số đầu năm				
Tiền và tương đương tiền	1.950.547.644			1.950.547.644
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.023.435.067	3.719.510.814		70.742.945.881
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878			678.528.878
	<u>69.652.511.589</u>	<u>3.719.510.814</u>	-	<u>73.372.022.403</u>

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	75.673.582.420	-	-	75.673.582.420
Phải trả người bán, phải trả khác	149.676.055	-	-	149.676.055
Chi phí phải trả	217.785.725	-	-	217.785.725
	76.041.044.200	-	-	76.041.044.200
Số đầu năm				
Vay và nợ	84.017.070.420	-	-	84.017.070.420
Phải trả người bán, phải trả khác	9.710.168.980	-	-	9.710.168.980
Chi phí phải trả	331.988.203	-	-	331.988.203
	94.059.227.603	-	-	94.059.227.603

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.

32. 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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Doanh thu bán hàng hóa	Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	Đơn vị tính: VND
			Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	168.031.545.925	180.838.243	168.212.384.168
Chi phí bộ phận	151.912.315.298	143.638.932	152.055.954.230
Kết quả kinh doanh bộ phận	16.119.230.627	37.199.311	16.156.429.938
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			7.685.783.961
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			8.470.645.977
Doanh thu hoạt động tài chính			35.358.969.913
Chi phí tài chính			269.300.599
Thu nhập khác			11.698.892
Chi phí khác			456.189.858
Thuế TNDN hiện hành			1.842.670.226
Lợi nhuận sau thuế			41.273.154.099

34. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP AAV Land	Công ty con
Công ty CP AAV Trading	Công ty con
Công ty CP Việt Tiên Sơn	Công ty con từ ngày 08/12/2021
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Công ty con đến ngày 31/10/2021
Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT, miễn nhiệm ngày 23/04/2021

34. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

b. Giao dịch với bên liên quan

Công ty CP AAV Land

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Cổ tức được nhận	1.100.000.000	-
Thu tiền cổ tức	1.100.000.000	-

Công ty CP AAV Trading

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Cổ tức được nhận	26.112.000.000	-
Thu tiền cổ tức	26.112.000.000	-

Công ty CP Việt Tiên Sơn

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Đầu tư vào công ty CP Việt Tiên Sơn	64.220.000.000	-

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	140.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Cổ tức được nhận	3.198.000.000	-
Thu tiền cổ tức	3.198.000.000	-

Ông Trương Thanh Sơn

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý ô tô cho ông Trương Thanh Sơn	100.000.000	-
Thu tiền thanh lý ô tô	100.000.000	-

34. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay
	VND
- Thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	1.445.247.776
+ Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1.219.159.238
Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT, miễn nhiệm ngày 10/09/2021 87.250.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc bỏ nhiệm ngày 05/02/2021 414.468.888
Ông Lê Sỹ Cường	Thành viên HĐQT, bỏ nhiệm ngày 10/09/2021, kiêm Phó Tổng Giám đốc 99.692.308
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Thành viên HĐQT, bỏ nhiệm ngày 10/09/2021, kiêm Phó Tổng Giám đốc 130.913.692
Ông Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc 174.687.000
Ông Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc, miễn nhiệm ngày 01/11/2021 312.147.350
+ Thu nhập của Ban kiểm soát	226.088.538
Bà Tôn Thị Liên	Trưởng BKS, Bỏ nhiệm ngày 10/09/2021 25.961.538
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng BKS, Bỏ nhiệm ngày 23/04/2021 miễn nhiệm ngày 10/09/2021 19.647.000
Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng BKS, Miễn nhiệm ngày 23/04/2021 42.960.000
Ông Chu Xuân Hào	Thành viên BKS, Bỏ nhiệm ngày 23/04/2021 46.540.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên BKS, Miễn nhiệm ngày 23/04/2021 51.600.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên BKS, Bỏ nhiệm ngày 23/04/2021 39.380.000

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.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tư

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh