



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
(đã được kiểm toán)

A member of  HLB International

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 34
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 34

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

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 số 0800819038 cấp lần đầu ngày 12/04/2010 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương và được đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 29/11/2016.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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	
Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên	
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017
Ông Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017

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
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017
Ông Dương Minh Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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;

- 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 31/12/2017, 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.

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 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



CÔNG TY
CỔ PHẦN
VIỆT TIÊN SƠN
ĐỊA ỐC

Trương Thanh Sơn
Tổng Giám đốc
Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và 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 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 6 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về 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 riêng.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính riêng vấn đề sau:

Đến thời điểm 31/12/2017, do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất của Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu (được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu năm 2011 và sửa đổi năm 2013) nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Do đó, số tiền thu sử dụng đất phải nộp sẽ tùy thuộc vào các Quyết định chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (xem chi tiết Thuyết minh số 9).

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 10 tháng 10 năm 2017.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2018-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Diệu Trang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0938-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		37.943.910.120	49.100.689.682
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	812.401.865	1.391.865.784
111 1. Tiền		812.401.865	1.361.365.784
112 2. Các khoản tương đương tiền		-	30.500.000
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	62.772.083	-
123 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		62.772.083	-
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		30.470.908.389	36.093.277.931
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	21.519.794.327	17.572.282.690
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	5.324.145.200	6.411.567.454
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	2.735.000.000
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.626.968.862	9.374.427.787
140 IV. Hàng tồn kho	8	1.785.731.894	6.942.216.810
141 1. Hàng tồn kho		1.785.731.894	6.942.216.810
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		4.812.095.889	4.673.329.157
152 1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.812.095.889	4.673.329.157
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		235.942.103.655	233.849.204.235
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		21.390.000.000	21.050.000.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	21.390.000.000	21.050.000.000
220 II. Tài sản cố định		16.408.251.459	18.715.934.163
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	16.408.251.459	17.065.512.801
222 - Nguyên giá		22.630.944.056	22.585.034.965
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(6.222.692.597)	(5.519.522.164)
227 2. Tài sản cố định vô hình	11	-	1.650.421.362
228 - Nguyên giá		-	1.797.714.000
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		-	(147.292.638)
230 III. Bất động sản đầu tư	12	5.513.993.408	4.261.138.280
231 - Nguyên giá		6.605.445.474	4.883.231.474
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(1.091.452.066)	(622.093.194)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		106.706.636.263	103.813.825.034
241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	106.706.636.263	103.813.825.034
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	85.380.000.000	85.380.000.000
251 1. Đầu tư vào công ty con		85.380.000.000	85.380.000.000
260 VI. Tài sản dài hạn khác		543.222.525	628.306.758
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	13	543.222.525	628.306.758
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		273.886.013.775	282.949.893.917

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

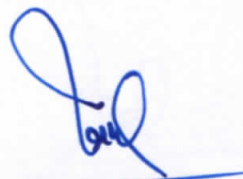
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		142.799.863.178	147.635.205.595
310 I. Nợ ngắn hạn		90.701.330.084	12.759.104.338
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	6.576.068.739	4.316.789.582
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	706.100.000	2.157.000
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	379.304.003	1.734.437.469
315 4. Chi phí phải trả ngắn hạn		13.488.589	-
318 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	132.495.477	124.268.687
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.500.000.000	6.581.451.600
320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	81.393.873.276	-
330 II. Nợ dài hạn		52.098.533.094	134.876.101.257
332 1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	47.461.746.601	48.014.146.601
336 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	4.636.786.493	4.952.818.656
338 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	-	81.909.136.000
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		131.086.150.597	135.314.688.322
410 I. Vốn chủ sở hữu	20	131.086.150.597	135.314.688.322
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		125.000.000.000	125.000.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		125.000.000.000	125.000.000.000
421 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.086.150.597	10.314.688.322
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	400.596.714
421b - LNST chưa phân phối năm nay		6.086.150.597	9.914.091.608
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		273.886.013.775	282.949.893.917



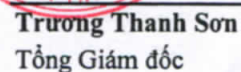
Nguyễn Thị Tư
Người lập biểu

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2018



Nguyễn Tuấn Anh
Kế toán trưởng




Trương Thanh Sơn
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2017

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016	
		VND	VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	123.071.778.259	109.044.676.017
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		123.071.778.259	109.044.676.017
11	3. Giá vốn hàng bán	23	111.058.894.782	97.520.469.245
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.012.883.477	11.524.206.772
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	3.968.998.983	5.069.249.080
22	6. Chi phí tài chính	25	389.184.077	75.083.333
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		389.184.077	75.083.333
25	7. Chi phí bán hàng		303.550.622	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.154.707.293	4.034.494.973
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.134.440.468	12.483.877.546
31	10. Thu nhập khác		150.069.134	-
32	11. Chi phí khác	27	802.825.144	4.130.288
40	12. Lợi nhuận khác		(652.756.010)	(4.130.288)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.481.684.458	12.479.747.258
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	1.210.222.183	2.565.655.650
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>8.271.462.275</u>	<u>9.914.091.608</u>

Nguyễn Thị Tư
 Người lập biểu

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Tuấn Anh
 Kế toán trưởng



Trương Thanh Sơn
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	9.481.684.458	12.479.747.258
2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.100.736.667	1.130.789.855
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(3.968.998.983)	(5.069.249.080)
06	- Chi phí lãi vay	389.184.077	75.083.333
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	7.002.606.219	8.616.371.366
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	2.422.484.521	(17.028.970.192)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	2.263.673.687	(8.509.711.104)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	103.316.784	(5.023.067.888)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	85.084.233	85.793.881
14	- Tiền lãi vay đã trả	(3.457.147.088)	(75.083.333)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(2.565.655.649)	(141.625.195)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	5.854.362.707	(22.076.292.465)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(45.909.091)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.362.772.083)	(100.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	6.035.000.000	5.926.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(67.180.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	652.500.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.955.117.272	5.069.249.080
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	6.581.436.098	(55.632.250.920)
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	-	115.000.000.000
33	2. Tiền thu đi vay	26.325.859.276	21.520.661.250
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(26.841.122.000)	(63.674.752.507)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(12.500.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(13.015.262.724)	72.845.908.743

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(579.463.919)	(4.862.634.642)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.391.865.784	6.254.500.426
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>812.401.865</u>	<u>1.391.865.784</u>

Nguyễn Thị Tư
Người lập biểu

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Trương Thanh Sơn
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2017

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 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 cấp lần đầu ngày 12/04/2010 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương và được đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 29/11/2016.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Vốn điều lệ của Công ty là 125.000.000.000 VND (Một trăm hai mươi lăm tỷ đồng), tương đương 12.500.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản;
- San lấp mặt bằng công trình;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh thực phẩm đông lạnh.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty tiếp tục triển khai các dự án còn dở dang như Dự án Yết Kiêu, Dự án Côn Sơn, kinh doanh dịch vụ xử hành và đẩy mạnh kinh doanh hàng hóa là thịt đông lạnh.

Tại ngày 31/12/2017 trên Bảng Cân đối kế toán riêng đang phản ánh nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền là 52,757 tỷ đồng. Vấn đề này có thể làm cho người đọc Báo cáo tài chính nhận thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên do các hợp đồng vay với các cá nhân đến hạn thanh toán trong năm 2018, trong trường hợp các cá nhân này có nhu cầu mua nhà đất tại các dự án của Công ty tại tỉnh Hải Dương thì hợp đồng vay sẽ được thanh lý và chuyển khoản tiền của Công ty vẫn đang triển khai và chưa thực hiện xong, chúng tôi sẽ làm việc với bên cho vay để tiếp tục gia hạn các hợp đồng vay và lên kế hoạch bố trí các nguồn vốn khác, do đó sẽ không ảnh hưởng tới khả năng thanh toán nợ đến hạn của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 vẫn lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Cấu trúc doanh nghiệp

<u>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính trong năm</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại Hà Nội	Hà Nội	Kinh doanh thương mại thực phẩm đông lạnh

Thông tin về các công ty con của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 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.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

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. 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

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.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền gửi ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.



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.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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 vào các công ty con 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào công ty con được lập vào thời điểm cuối kỳ: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.

2.8 . Các khoản 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 riêng 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 thực tế đích danh.

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 từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là 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 và Bất động sản đầu tư

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 tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với 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 dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận 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

2.11 . 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.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

2.12 . 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.

2.13 . 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.

2.14 . Vay

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

2.15 . 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 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.

2.16 . 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí thuê địa điểm, chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm 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.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng trả tiền thuê mặt bằng.

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.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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 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 trong Bảng cân đối kế toán riêng 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.

2.19 . 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

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

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.

2.20 . 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.

2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ chênh lệch 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.

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

2.23 . 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 và hình thức pháp lý và các giao dịch đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	454.020.776	328.790.245
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	358.381.089	1.032.575.539
Các khoản tương đương tiền	-	30.500.000
	<u>812.401.865</u>	<u>1.391.865.784</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn	62.772.083	62.772.083	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	62.772.083	62.772.083	-	-
	<u>62.772.083</u>	<u>62.772.083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương với lãi suất 6% năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Được phân bổ VND	Giá gốc VND	Được phân bổ VND
Đầu tư vào công ty con	85.380.000.000	85.380.000.000	85.380.000.000	85.380.000.000
	<u>85.380.000.000</u>	<u>85.380.000.000</u>	<u>85.380.000.000</u>	<u>85.380.000.000</u>

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.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Hải Dương	83,33%	83,33%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Thái Bình	88,83%	88,83%	Sản xuất thuốc, hóa dược, dược liệu và hoạt động y tế khác

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông Vận tải	1.335.267.200	721.053.800
Công ty TNHH MTV Hà Thành - Chi nhánh Quảng Ninh	-	2.983.000.000
Công ty TNHH XNK Hợp tác đầu tư An Bình	-	7.198.067.260
Công ty TNHH MTV Lộc Nguyên Phan	-	6.217.666.030
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Thành Tín	14.338.729.031	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang	5.772.569.907	-
Các đối tượng khác	73.228.189	452.495.600
	21.519.794.327	17.572.282.690

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Nội thất và Cảnh quan KAM	-	-	1.171.910.446	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Nam Hồng	-	-	450.000.000	-
Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc	-	-	493.455.209	-
Công ty TNHH Hoàn Hào	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát	2.150.000.000	-	1.500.000.000	-
Các đối tượng khác	1.174.145.200	-	796.201.799	-
	5.324.145.200	-	6.411.567.454	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	3.613.087.151	-	9.374.427.787	-
Phải thu về lãi tiền gửi	13.881.711	-	-	-
	3.626.968.862	-	9.374.427.787	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	590.000.000	-	550.000.000	-
Phải thu khác	20.800.000.000	-	20.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Hành Tinh Xanh (ii)	300.000.000	-	-	-
	21.390.000.000	-	21.050.000.000	-

(i) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/TTLĐ/TĐ-VTS và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VTS ngày 08/07/2011 cùng với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông về việc Đầu tư Dự án Xây dựng khu đô thị mới Thành Đông - Sao Đỏ. Cụ thể:

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoảng 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 danh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bên của Liên danh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.
- Tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận của liên danh như sau: Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông: 51%, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc: 49%.
- Số vốn Công ty đã góp cho Hợp đồng hợp tác liên danh là: 20.500.000.000 đồng.
- Thực hiện phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn cam kết trên hợp đồng.

Đến ngày 31/12/2017, Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông đã được chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện Dự án theo Quyết định số 3953/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND Tỉnh Hải Dương

(ii) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác liên danh ngày 6/12/2017 cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hành Tinh Xanh về việc hợp tác kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh hàng thực phẩm bán chần gà đông lạnh có xuất xứ Ba Lan. Giá trị góp vốn là 23.850 euro tương đương 650.000.000 VND. Tỷ lệ lợi nhuận được chia là 50%. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2017 là 300.000.000 VND.

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.098.008.774	-	1.867.216.810	-
Hàng hóa	687.723.120	-	5.075.000.000	-
	1.785.731.894	-	6.942.216.810	-

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	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)	102.870.833.244	102.870.833.244	100.582.531.886	100.582.531.886
Dự án Côn Sơn (ii)	3.263.921.455	3.263.921.455	1.679.878.613	1.679.878.613
Dự án Âu Cơ	-	-	617.659.514	617.659.514
Dự án Hoa Lạc Viên (iii)	509.238.564	509.238.564	458.328.564	458.328.564
Dự án Tuệ Tĩnh	-	-	367.715.457	367.715.457
Dự án Đồi Ngô	-	-	97.066.000	97.066.000
Các dự án khác	62.643.000	62.643.000	10.645.000	10.645.000
	106.706.636.263	106.706.636.263	103.813.825.034	103.813.825.034

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã 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. Đến thời điểm 31/12/2017, 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 31/12/2018.

(ii) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thị xã 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 Công viên nghĩa trang Hoa Lạc viên trên địa bàn thị xã Chí Linh. Tổng diện tích quy hoạch là 158.860 m². Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, tuy nhiên Công ty chưa được cấp phép đầu tư. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Dự án, 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.

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.248.113.389	1.132.493.100	1.574.213.364	630.215.112	22.585.034.965
- Mua trong năm	-	45.909.091	-	-	45.909.091
- Phân loại lại	-	(354.519.555)	-	354.519.555	-
Số dư cuối năm	19.248.113.389	823.882.636	1.574.213.364	984.734.667	22.630.944.056
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	3.115.640.241	865.787.944	1.070.919.854	467.174.125	5.519.522.164
- Khấu hao trong năm	577.513.865	24.377.447	69.257.349	32.021.772	703.170.433
- Phân loại lại	-	(297.287.045)	-	297.287.045	-
Số dư cuối năm	3.693.154.106	592.878.346	1.140.177.203	796.482.942	6.222.692.597
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	16.132.473.148	266.705.156	503.293.510	163.040.987	17.065.512.801
Tại ngày cuối năm	15.554.959.283	231.004.290	434.036.161	188.251.725	16.408.251.459

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 477.237.736 VND

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	1.722.214.000	75.500.000	1.797.714.000
- Giảm khác	(1.722.214.000)	(75.500.000)	(1.797.714.000)
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	71.792.638	75.500.000	147.292.638
- Khấu hao trong năm	187.639.187	-	187.639.187
- Giảm khác	(259.431.825)	(75.500.000)	(334.931.825)
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.650.421.362	-	1.650.421.362
Tại ngày cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	4.883.231.474	4.883.231.474
- Tăng khác	1.722.214.000	-	1.722.214.000
Số dư cuối năm	<u>1.722.214.000</u>	<u>4.883.231.474</u>	<u>6.605.445.474</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	622.093.194	622.093.194
- Khấu hao trong năm	-	209.927.047	209.927.047
- Tăng khác	259.431.825	-	259.431.825
Số dư cuối năm	<u>259.431.825</u>	<u>832.020.241</u>	<u>1.091.452.066</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	4.261.138.280	4.261.138.280
Tại ngày cuối năm	<u>1.462.782.175</u>	<u>4.051.211.233</u>	<u>5.513.993.408</u>

Tại 31/12/2017, Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Trung tâm mua sắm Sao Đỏ với tổng diện tích là 4.642 m² được dùng để cho thuê.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.462.782.175 VND.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	146.663.738	86.302.822
Chi phí bảo dưỡng xe ô tô	228.117.867	325.336.093
Chi phí sửa chữa văn phòng, Trung tâm thương mại	105.387.301	135.422.349
Chi phí trả trước khác	63.053.619	81.245.494
	543.222.525	628.306.758

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Mạnh Dũng	-	-	2.095.434.000	2.095.434.000
Công ty TNHH Thương mại và Chế biến Lâm sản Hải Hà	-	-	1.007.766.500	1.007.766.500
Công ty TNHH Khánh Hồng	-	-	787.190.000	787.190.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	5.688.507.200	5.688.507.200	-	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Minh Trường Phát	669.743.300	669.743.300	-	-
Các đối tượng khác	217.818.239	217.818.239	426.399.082	426.399.082
	6.576.068.739	6.576.068.739	4.316.789.582	4.316.789.582

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	706.100.000	2.157.000
Công ty Cổ phần Giày Cẩm Bình	344.500.000	-
Hợp tác xã dịch vụ hỗ trợ Hàng hóa Long Hải	72.320.000	
Công ty TNHH Hải Nam	289.280.000	
Các đối tượng khác	-	2.157.000
b) Dài hạn	47.461.746.601	48.014.146.601
Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	47.461.746.601	48.014.146.601
	48.167.846.601	48.016.303.601

16 . VAY

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	VND	VND	nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	-	-	26.325.859.276	16.334.904.000	9.990.955.276	9.990.955.276
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (i)	-	-	18.416.255.276	8.425.300.000	9.990.955.276	9.990.955.276
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	-	-	7.909.604.000	7.909.604.000	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	71.402.918.000	-	71.402.918.000	71.402.918.000
Vay cá nhân (ii)	-	-	71.402.918.000	-	71.402.918.000	71.402.918.000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97.728.777.276</u>	<u>16.334.904.000</u>	<u>81.393.873.276</u>	<u>81.393.873.276</u>
b)						
Vay cá nhân (ii)	81.909.136.000	81.909.136.000	-	10.506.218.000	71.402.918.000	71.402.918.000
	<u>81.909.136.000</u>	<u>81.909.136.000</u>	<u>-</u>	<u>10.506.218.000</u>	<u>71.402.918.000</u>	<u>71.402.918.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(71.402.918.000)	-	(71.402.918.000)	(71.402.918.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>81.909.136.000</u>	<u>81.909.136.000</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và dài hạn

(i) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4675970/HĐTĐ ngày 29/06/2017 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương với hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng bao gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010. Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2017 là 9.990.955.276 VND;

(ii) Các khoản vay các nhân với mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khoản vay có lãi suất 0%, không có tài sản đảm bảo. Trong trường hợp các cá nhân này có nhu cầu mua nhà đất tại các dự án của Công ty tại tỉnh Hải Dương, hợp đồng vay sẽ được thanh lý và chuyển khoản tiền vay sang thực hiện các hợp đồng mua bán nhà đất khi dự án đạt tiến độ theo quy định. Thời hạn các khoản vay này được gia hạn đến 30/06/2018.

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế xuất, nhập khẩu	-	745.224.879	745.224.879	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.734.437.469	1.210.222.183	2.565.655.649	379.004.003
Thuế thu nhập cá nhân	-	626.300.000	626.000.000	300.000
Các loại thuế khác	-	8.029.250	8.029.250	-
	1.734.437.469	2.589.776.312	3.944.909.778	379.304.003

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.

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ông Bùi Thanh Tùng	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Hoàn Hảo (*)	1.500.000.000	1.500.000.000
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	3.081.451.600
	1.500.000.000	6.581.451.600

(*) Số tiền còn phải trả về việc nhận ủy quyền thu hộ tiền chuyển nhượng 1.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phú Thịnh Phát.

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	132.495.477	124.268.687
	132.495.477	124.268.687
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.636.786.493	4.952.818.656
	4.636.786.493	4.952.818.656

11110
CÔNG TY
THIỆM HỮU
KIỂM TỐC
ASC
M-TP-V

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	10.000.000.000	400.596.714	10.400.596.714
Tăng vốn trong năm trước (*)	115.000.000.000	-	115.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	9.914.091.608	9.914.091.608
Số dư cuối năm trước	125.000.000.000	10.314.688.322	135.314.688.322
Số dư đầu năm nay	125.000.000.000	10.314.688.322	135.314.688.322
Lãi trong năm nay	-	8.271.462.275	8.271.462.275
Phân phối lợi nhuận (**)	-	(12.500.000.000)	(12.500.000.000)
Số dư cuối năm	125.000.000.000	6.086.150.597	131.086.150.597

(*) Căn cứ theo các phương án phát hành tăng vốn điều lệ đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTS.DO ngày 25/01/2016, số 02/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTS.DO ngày 08/08/2016 và số 03/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTS.DO ngày 25/11/2016, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, chi trả công nợ cho các nhà cung cấp, thanh toán các khoản vay nợ, mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu và góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh, Công ty Cổ phần Hồng Hưng với tổng số vốn tăng thêm là 115 tỷ đồng. Vốn cổ phần phát hành thêm cho các cổ đông hiện hữu. Trong năm 2016, Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn đã huy động theo đúng mục đích sử dụng đã được thông qua tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 2302-2/2017/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 23/02/2017, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế của Công ty mẹ trên Báo cáo tài chính Hợp nhất	14.300.994.424
Chi trả cổ tức tỷ lệ 10% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.000 VND)	12.500.000.000

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	Tỷ lệ %	01/01/2017 VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Thanh Hải	36.250.000.000	29,00	87.500.000.000	70,00
Dương Văn Điệp	5.000.000.000	4,00	7.500.000.000	6,00
Trương Thanh Sơn	12.500.000.000	10,00	30.000.000.000	24,00
Các cổ đông khác	71.250.000.000	57,00	-	-
Tổng cộng	125.000.000.000	100,00	125.000.000.000	100,00

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	125.000.000.000	10.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	115.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	125.000.000.000	125.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.500.000	12.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.500.000	12.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.500.000	12.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2017	01/01/2017
USD	82,28	98,78

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	114.695.051.570	96.982.435.736
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.319.416.815	6.837.259.299
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.376.482.727	3.900.675.455
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	510.000.000	1.196.250.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	170.827.147	128.055.527

123.071.778.259

109.044.676.017

Doanh thu đối với các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

300.004.888

-

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	102.995.487.917	86.580.014.555
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.006.282.660	6.265.336.532
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.064.508.127	3.532.027.827
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	907.207.241	1.074.246.634
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	85.408.837	68.843.697

111.058.894.782

97.520.469.245

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	62.998.983	5.069.249.080
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.906.000.000	-
	<u>3.968.998.983</u>	<u>5.069.249.080</u>

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	389.184.077	75.083.333
	<u>389.184.077</u>	<u>75.083.333</u>

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	89.584.660	44.448.122
Chi phí nhân công	2.225.201.199	1.437.131.942
Chi phí khấu hao tài sản cố định	703.170.433	1.061.946.158
Thuế, phí và lệ phí	162.365.549	61.539.026
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.458.142.178	641.760.857
Chi phí khác bằng tiền	516.243.274	787.668.868
	<u>5.154.707.293</u>	<u>4.034.494.973</u>

27 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí của các Dự án không thực hiện	475.426.457	-
Các khoản khác	327.398.687	4.130.288
	<u>802.825.144</u>	<u>4.130.288</u>

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh chính	9.878.891.699	12.357.743.892
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(397.207.241)	122.003.366
Các khoản điều chỉnh tăng	475.426.457	348.530.990
- Chi phí không hợp lệ	-	348.530.990
- Chi phí dự án không thực hiện	475.426.457	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.906.000.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.906.000.000)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	6.051.110.915	12.828.278.248
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	1.210.222.183	2.565.655.650
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.734.437.469	(689.592.986)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.565.655.649)	(141.625.195)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	379.004.003	1.734.437.469

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.045.715.782	3.568.524.122
Chi phí nhân công	2.963.352.737	2.263.992.752
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	773.424.724	1.130.789.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.548.722.544	10.632.560.561
Chi phí khác bằng tiền	789.478.643	1.437.468.365
	16.120.694.430	19.033.335.655

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	812.401.865	-	1.391.865.784	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	46.536.763.189	-	47.996.710.477	-
Các khoản cho vay	62.772.083	-	2.735.000.000	-
	47.411.937.137	-	52.123.576.261	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	81.393.873.276	81.909.136.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.076.068.739	10.898.241.182
Chi phí phải trả	13.488.589	-
	89.483.430.604	92.807.377.182

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 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 các 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.

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 Tổng 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 tỷ giá hối đoái và lãi suất.

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), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và tương đương tiền	812.401.865	-	-	812.401.865
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.146.763.189	21.390.000.000	-	46.536.763.189
Các khoản cho vay	62.772.083			62.772.083
	26.021.937.137	21.390.000.000	-	47.411.937.137

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm, VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và tương đương tiền	1.391.865.784	-	-	1.391.865.784
Phải thu khách hàng, phải thu khác	26.946.710.477	21.050.000.000	-	47.996.710.477
Các khoản cho vay	2.735.000.000	-	-	2.735.000.000
	31.073.576.261	21.050.000.000	-	52.123.576.261

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	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	81.393.873.276	-	-	81.393.873.276
Phải trả người bán, phải trả khác	8.076.068.739	-	-	8.076.068.739
Chi phí phải trả	13.488.589	-	-	13.488.589
	89.483.430.604	-	-	89.483.430.604
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	-	81.909.136.000	-	81.909.136.000
Phải trả người bán, phải trả khác	10.898.241.182	-	-	10.898.241.182
	10.898.241.182	81.909.136.000	-	92.807.377.182

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.

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	26.325.859.276	21.520.661.250

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	26.841.122.000	63.674.752.507

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 phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

33 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Bán hàng	Cung cấp dịch vụ lữ hành	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản đầu tư	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	114.695.051.570	4.319.416.815	3.376.482.727	510.000.000	170.827.147	123.071.778.259
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.699.563.653	313.134.155	311.974.600	(397.207.241)	85.418.310	12.012.883.477
Tổng chi phí mua TSCĐ				-		45.909.091
Tài sản bộ phận	21.220.083.326	2.568.116.372	2.307.718.501	5.513.993.408	135.344.877.275	166.954.788.882
Tài sản không phân bổ						106.931.224.893
Tổng tài sản	21.220.083.326	2.568.116.372	2.307.718.501	5.513.993.408	135.344.877.275	273.886.013.775
Nợ phải trả của các bộ phận	16.349.205.776	725.900.000	34.650.000	4.769.281.970	119.018.782.695	140.897.820.441
Nợ phải trả không phân bổ				-		1.902.042.737
Tổng nợ phải trả	16.349.205.776	725.900.000	34.650.000	4.769.281.970	119.018.782.695	142.799.863.178

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC 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.

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Công ty con
Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban Kiểm soát

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	300.004.888	-
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	300.004.888	-
Chi phí mua hàng	6.292.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	6.292.000.000	-
Đi vay	7.909.604.000	12.220.661.250
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	7.909.604.000	5.300.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	-	4.300.000.000
Ông Trương Thanh Sơn	-	2.620.661.250
Trả nợ gốc vay	7.909.604.000	52.826.152.507
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	7.909.604.000	5.300.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	-	6.700.000.000
Ông Trương Thanh Sơn	-	23.930.319.795
Ông Nguyễn Thanh Hải	-	14.395.832.712
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	2.500.000.000
Cho vay	500.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	500.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hải	-	100.000.000
Thu nợ gốc cho vay	3.065.000.000	5.926.000.000
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	500.000.000	600.000.000
Ông Trương Thanh Sơn	-	1.726.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	2.565.000.000	3.500.000.000
Thu nợ lãi vay	11.250.000	-
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	11.250.000	-

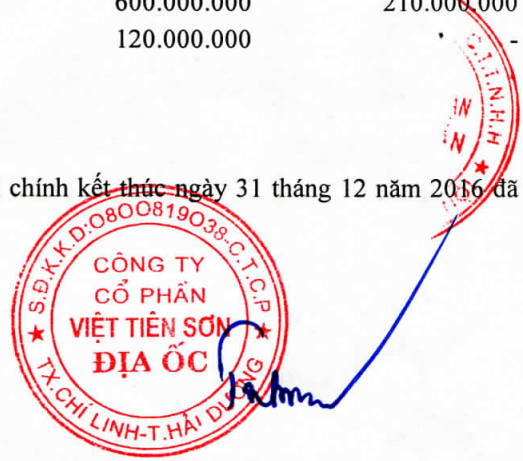
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.906.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	450.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	3.456.000.000	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tạm ứng	5.300.000	6.317.000.000
Ông Dương Văn Điệp	-	6.317.000.000
Ông Nguyễn Minh Xô	5.300.000	-
Phải thu về cho vay	-	2.565.000.000
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	2.565.000.000
Người mua trả tiền trước	104.500.000	104.500.000
Ông Nguyễn Đức Hạnh	104.500.000	104.500.000
Vay	879.727.000	879.727.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Minh Xô	189.000.000	189.000.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và người quản lý khác	600.000.000	210.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	120.000.000	-

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán.







Nguyễn Thị Tư
 Người lập biểu
 Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Tuấn Anh
 Kế toán trưởng

Trương Thanh Sơn
 Tổng Giám đốc