

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

(Giấy CNĐKKD số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 29 tháng 11 năm 2016)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số/2018/QĐ-SGDHNdo Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày ... tháng ... năm 2018)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Trụ sở chính : Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện thoại : (84 - 22) 0626 6066 **Fax:** (84 - 22) 0626 6373

Website : www.viettienson.com

Chi nhánh Hà Nội : Tầng 6 toà nhà Naforimex, số 19 Bà Triệu, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội

Điện thoại : (84 - 24) 3933 6999 **Fax:** (84 - 24) 6687 2573

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT

Trụ sở chính : Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Điện thoại : (84 - 24) 3972 4568 **Fax:** (84 - 24) 3972 4600

Website : www.vndirect.com.vn

PHU TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Nguyễn Tuấn Anh **Điện thoại:** (84-9) 8937 2373

Chức vụ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

(Giấy CNĐKDN số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 29 tháng 11 năm 2016)



NIỆM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

| | | |
|---|---|---|
| Tên cổ phiếu | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Loại cổ phiếu | : | Cổ phiếu phổ thông |
| Mã chứng khoán | : | AAV |
| Mệnh giá | : | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết | : | 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm nghìn) cổ phiếu |
| Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá | : | 125.000.000.000 (Một trăm hai mươi lăm tỷ) đồng |

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT

Trụ sở chính : Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, P. Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội
Điện thoại : (84 - 24) 3972 4568 **Fax:** (84 - 24) 3972 4600
Website : www.vndirect.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC NĂM 2017

CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Trụ sở chính : Số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : (84 - 24) 3824 1990 **Fax:** (84 - 24) 3825 3973
Website : www.aasc.com.vn

MỤC LỤC

| | |
|--|-----------|
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT. | 5 |
| 1. Rủi ro về kinh tế..... | 5 |
| 1.1. Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới..... | 5 |
| 1.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam..... | 6 |
| 1.3. Lãi suất..... | 7 |
| 1.4. Lạm phát..... | 8 |
| 2. Rủi ro pháp lý..... | 9 |
| 3. Rủi ro đặc thù ngành..... | 10 |
| 3.1.1. Rủi ro cạnh tranh..... | 10 |
| 3.1.2. Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án..... | 10 |
| 3.1.3. Rủi ro đối với các dự án mục tiêu..... | 10 |
| 3.1.4. Rủi ro biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào..... | 11 |
| 3.1.5. Rủi ro về khả năng huy động vốn..... | 11 |
| 4. Rủi ro khác..... | 12 |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..... | 13 |
| 1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT..... | 13 |
| 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN..... | 13 |
| III. CÁC KHÁI NIỆM..... | 14 |
| IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT..... | 15 |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển..... | 15 |
| 1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết..... | 15 |
| 1.2. Quá trình hình thành, phát triển..... | 16 |
| 1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ..... | 18 |
| 2. Cơ cấu tổ chức công ty..... | 20 |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty..... | 22 |
| 3.1. Đại hội đồng cổ đông..... | 23 |
| 3.2. Hội đồng quản trị..... | 23 |
| 3.3. Thư ký Hội đồng quản trị..... | 24 |
| 3.4. Ban kiểm soát..... | 24 |
| 3.5. Ban Tổng Giám đốc..... | 24 |
| 3.6. Phòng Pháp chế và Quan hệ cổ đông..... | 25 |
| 3.7. Phòng Hành chính – Nhân sự..... | 25 |
| 3.8. Phòng Tài chính – Kế toán..... | 25 |
| 3.9. Phòng Quản lý – Huy động vốn..... | 25 |
| 3.10. Phòng Marketing..... | 26 |
| 3.11. Các Ban Quản lý dự án..... | 26 |
| 3.12. Phòng Kỹ thuật..... | 26 |
| 3.13. Trung tâm Du lịch lữ hành..... | 26 |
| 3.14. Sàn giao dịch Bất động sản..... | 26 |

| | | |
|--------|---|----|
| 4. | Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông | 26 |
| 4.1. | <i>Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty</i> | 26 |
| 4.2. | <i>Cổ đông sáng lập</i> | 27 |
| 4.3. | <i>Cơ cấu cổ đông</i> | 27 |
| 5. | Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết..... | 27 |
| 5.1. | <i>Công ty mẹ</i> | 27 |
| 5.2. | <i>Các công ty con</i> | 27 |
| 5.3. | <i>Các công ty liên kết</i> | 36 |
| 6. | Hoạt động kinh doanh | 36 |
| 6.1. | <i>Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty</i> | 36 |
| 6.2. | <i>Nguyên vật liệu</i> | 57 |
| 6.3.1. | <i>Nguồn nguyên vật liệu</i> | 57 |
| 6.3.2. | <i>Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu</i> | 58 |
| 6.3.3. | <i>Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu lên Doanh thu và lợi nhuận của Công ty</i> | 59 |
| 6.3. | <i>Chi phí sản xuất</i> | 59 |
| 6.4. | <i>Trình độ công nghệ</i> | 61 |
| 6.5. | <i>Tình hình nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới</i> | 61 |
| 6.6. | <i>Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ</i> | 62 |
| 6.7. | <i>Hoạt động Marketing và bán hàng</i> | 62 |
| 6.8. | <i>Nhãn hiệu thương mại, sứ mệnh, tầm nhìn và chiến lược kinh doanh của Công ty</i> | 63 |
| 6.9. | <i>Các Hợp đồng lớn đã thực hiện hoặc đã ký kết</i> | 65 |
| 7. | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh..... | 66 |
| 7.1 | Kết quả hoạt động kinh doanh..... | 66 |
| 7.2 | Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty trong năm báo cáo | 69 |
| 8. | Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành | 70 |
| 8.1 | <i>Vị thế của công ty trong ngành</i> | 70 |
| 8.2 | <i>Triển vọng phát triển của ngành</i> | 71 |
| 8.3 | <i>So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành</i> | 73 |
| 8.4 | <i>Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới</i> | 74 |
| 9. | Chính sách đối với người lao động | 75 |
| 10. | Chính sách cổ tức | 77 |
| 11. | Các chỉ tiêu cơ bản | 77 |
| 11.1. | <i>Trích khấu hao TSCĐ</i> | 77 |
| 11.2. | <i>Thanh toán các khoản nợ đến hạn</i> | 78 |
| 11.3. | <i>Các khoản phải nộp theo luật định</i> | 78 |
| 11.4. | <i>Trích lập các quỹ</i> | 78 |
| 11.5. | <i>Tổng dư nợ vay</i> | 78 |
| 11.6. | <i>Tình hình công nợ hiện nay</i> | 80 |
| 11.7. | <i>Chỉ tiêu hàng tồn kho</i> | 87 |

| | | |
|-------------|--|------------|
| 11.8. | <i>Chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</i> | 88 |
| 11.9. | <i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i> | 89 |
| 12. | Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng..... | 91 |
| 12.1. | <i>Hội đồng quản trị</i> | 91 |
| 12.2. | <i>Ban Tổng Giám đốc</i> | 96 |
| 12.3. | <i>Ban kiểm soát</i> | 97 |
| 12.4. | <i>Kế toán trưởng</i> | 101 |
| 13. | Tài sản thuộc sở hữu Công ty..... | 101 |
| 14. | Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo..... | 103 |
| 16. | Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức..... | 107 |
| 17. | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết..... | 107 |
| 18. | Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết..... | 108 |
| V. | CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT | 109 |
| 1. | Loại chứng khoán..... | 109 |
| 2. | Mệnh giá..... | 109 |
| 3. | Mã chứng khoán..... | 109 |
| 4. | Tổng số chứng khoán niêm yết..... | 109 |
| 5. | Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết..... | 109 |
| 6. | Giá trị sổ sách..... | 110 |
| 7. | Phương pháp định giá..... | 110 |
| 8. | Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài..... | 111 |
| 9. | Các loại thuế có liên quan..... | 111 |
| 9.1. | <i>Đối với Công ty</i> | 111 |
| 9.2. | <i>Đối với nhà đầu tư</i> | 112 |
| VI. | CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI TỔ CHỨC NIÊM YẾT | 113 |
| VII. | PHỤ LỤC | 114 |

DANH MỤC BẢNG BIỂU, HÌNH VẼ

| | |
|---|----|
| Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty | 18 |
| Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 05/06/2017 | 26 |
| Bảng 3: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 05/06/2017 | 27 |
| Bảng 4: Thông tin và hình ảnh một số sản phẩm thịt trâu đông lạnh nhập khẩu | 36 |
| Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ..... | 53 |
| Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất | 53 |
| Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ | 55 |
| Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất | 56 |
| Bảng 9: Quỹ đất chưa triển khai của Việt Tiên Sơn Địa Ốc..... | 58 |
| Bảng 10: Tỷ trọng các yếu tố chi phí trên doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2016 và 2017 ... | 59 |
| Bảng 11: Tỷ trọng các yếu tố chi phí trên doanh thu thuần Hợp nhất năm 2016 và 2017..... | 60 |
| Bảng 12: Các hợp đồng lớn đã thực hiện hoặc đã ký kết..... | 65 |
| Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ trong năm 2016 và 2017 | 66 |
| Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất trong năm 2016 và 2017 | 67 |
| Bảng 15 : So sánh các Công ty cùng ngành đã Niêm yết tại HNX và HOSE năm 2017..... | 74 |
| Bảng 16: Cơ cấu lao động thời điểm 31/12/2017..... | 75 |
| Bảng 17: Mức lương bình quân..... | 76 |
| Bảng 18: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty mẹ | 78 |
| Bảng 19: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Hợp nhất..... | 78 |
| Bảng 20: Chi tiết số dư các khoản vay của Công ty mẹ..... | 78 |
| Bảng 21: Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất..... | 79 |
| Bảng 22: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ | 80 |
| Bảng 23: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất..... | 80 |
| Bảng 24: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty mẹ | 86 |
| Bảng 25: Chi tiết các khoản phải trả của Hợp nhất..... | 86 |
| Bảng 26: Hàng tồn kho Công ty mẹ | 87 |
| Bảng 27: Hàng tồn kho Hợp nhất..... | 87 |
| Bảng 28: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn Công ty mẹ | 88 |
| Bảng 29: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn Hợp nhất..... | 88 |

| | |
|---|-----|
| Bảng 29: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn Hợp nhất..... | 88 |
| Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ..... | 89 |
| Bảng 31: Các chỉ tiêu tài chính Hợp nhất..... | 90 |
| Bảng 32: Tình hình tài sản Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2017..... | 101 |
| Bảng 33: Tình hình tài sản Công ty mẹ tại thời điểm 31/03/2018..... | 101 |
| Bảng 34: Tình hình tài sản Công ty Hợp nhất tại thời điểm 31/12/2017..... | 102 |
| Bảng 35: Tình hình tài sản Công ty Hợp nhất tại thời điểm 31/03/2018..... | 102 |
| Bảng 36: Tình hình đất đai, nhà xưởng của Công ty..... | 103 |
| Bảng 37: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận Hợp nhất năm tài chính 2018..... | 103 |
| | |
| Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các năm 2000 – 2018F..... | 6 |
| Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018F..... | 8 |
| Hình 3: Cơ cấu tổ chức của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc..... | 20 |
| Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc..... | 22 |

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của một nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái... Các yếu tố trên có ảnh hưởng không nhỏ và tác động mang tính hệ thống đến toàn bộ nền kinh tế. Do đó, sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Việt Tiên Sơn Địa Ốc nói riêng.

1.1. Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới

Sau 10 năm diễn ra cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008-2009, nền kinh tế toàn cầu đang có xu hướng phục hồi. Tuy nhiên, xu hướng hồi phục rõ nét nhất bắt đầu từ giữa năm 2016 và đặc biệt trong năm 2017 chứng kiến sự hồi phục mạnh mẽ của nền kinh tế thế giới. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2017 ước tính đạt 3,7%, cao hơn nhiều so với con số 3,2% trong năm 2016, đặc biệt ở các nền kinh tế như Châu Âu, Châu Á, các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển¹. Tuy nhiên vẫn có nhiều yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến nền kinh tế giới, cụ thể:

- Việc ông Donald Trump đắc cử tổng thống ngày 08/11/2016 cũng làm dấy lên những lo ngại về những chính sách bảo hộ, đi ngược lại với tiến trình toàn cầu hoá. Ngoài ra, việc Tổng thống Donald Trump tuyên bố ý định hạ thấp thuế suất cho các công ty Mỹ và đánh thuế suất lên các sản phẩm nhập vào Mỹ có thể sẽ khuyến khích các nước trên thế giới hành động tương tự. Điều này nhiều khả năng sẽ gây suy yếu hệ thống thương mại toàn cầu.
- Một trong những lý do chính làm nên thành công của kinh tế toàn cầu trong năm 2017 là sự kết hợp giữa chính sách nới lỏng tiền tệ và sự điều hành tốt của ngân hàng Trung ương các nước trong nỗ lực thúc đẩy tăng trưởng. Tuy nhiên, bước sang năm 2018, chính sách tiền tệ của các nước sẽ thu hẹp lại, cụ thể Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) dự kiến sẽ có 3 lần nâng lãi suất nữa, trong khi Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) đang dần dần cắt giảm lượng tài sản mua vào, Trung Quốc cũng đang nâng lãi suất. Việc FED tăng lãi suất có thể khiến lạm phát quay trở lại, các đồng tiền khác Đô la Mỹ sẽ mất giá và gây áp lực lên ngân sách của các Chính phủ.
- Tài chính Trung Quốc ngày càng chiếm một vị trí quan trọng trên thế giới và có ảnh hưởng lớn với phần còn lại của toàn cầu. Nợ công của Trung Quốc đã tăng trong 10 năm qua và tăng nhanh nhất trên thế giới. Theo các thống kê mới nhất, nợ công của Trung Quốc tương đương với 250% GDP của nước này. Sự tăng trưởng

¹<http://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2018/01/11/world-economic-outlook-update-january-2018>

quá nóng và mức nợ cao của Trung Quốc đã khiến cho quốc gia này có thể gặp một cuộc khủng hoảng tài chính gây bất ổn cho nền kinh tế toàn cầu.

Bước sang năm 2018, theo báo cáo "Viễn cảnh Kinh tế Toàn cầu tháng 1/2018" của Ngân hàng Thế giới (WB) tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2018 được dự báo sẽ tăng và đạt mức 3,9%, tiếp tục thời kỳ tăng trưởng cao hơn dự đoán trong năm 2017. Nền kinh tế thế giới được dự báo sẽ giữ được mức tăng trưởng tốt nhờ vào sự hồi phục đồng nhất của các nền kinh tế trên toàn cầu cùng niềm tin của người tiêu dùng và doanh nghiệp tăng cao. Bên cạnh đó, một số nhân tố có thể giúp củng cố sự tăng trưởng có chất lượng và bền vững trong thời gian tới, bao gồm: Tình trạng khan hiếm lao động có thể kích thích việc tăng đầu tư vào những khu vực cần người tài, từ đó tạo ra sự tăng trưởng năng suất lao động, nhất là ở các nền kinh tế phát triển như Mỹ và châu Âu; Tăng trưởng đầu tư có thể được duy trì thông qua việc cải thiện "chất lượng" dòng vốn, dựa trên đầu tư nhiều hơn vào máy móc và thiết bị, đặc biệt là các tài sản và dịch vụ kỹ thuật số; Tác động của đầu tư công nghệ số vào tăng trưởng năng suất sẽ trở nên rõ rệt hơn theo thời gian; Yếu tố kỹ năng của lực lượng lao động sẽ đóng vai trò tích cực trong việc tạo ra sự tăng trưởng về chất. Các thị trường mới nổi sẽ có thêm nhiều cơ hội đưa những nhân công có trình độ và lành nghề tham gia lực lượng lao động nhờ một loạt lao động trình độ thấp hơn đến tuổi về hưu.

Tất cả các vấn đề về sự tăng trưởng kinh tế thế giới tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng có thể sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với nền kinh tế toàn cầu. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các năm 2000 – 2018F



(Nguồn: Bloomberg, ANZ)

Năm 2014, với mức tăng trưởng GDP 6,0%, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ 02 thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,6%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Bước sang năm 2016, dù không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% nhưng tốc độ tăng trưởng GDP 6,2% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.

Tổng sản phẩm trong nước năm 2017 tăng 6,81% so với năm 2016, trong đó quý I tăng 5,15%; quý II tăng 6,28%; quý III tăng 7,46% và quý IV tăng 7,65%. Mức tăng trưởng này đã vượt mục tiêu đề ra là 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016. Trong mức tăng 6,81% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đã có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 2,90% (cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016), đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,00% đóng góp 2,77 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,44%, đóng góp 2,87 điểm phần trăm.

Theo ANZ dự báo, tăng trưởng GDP năm 2018 của Việt Nam là khoảng 6,8% nhờ tăng trưởng xuất khẩu đang được khôi phục và cấu trúc xuất khẩu của Việt Nam vẫn đang chuyển dịch theo hướng tích cực²

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô rất quan trọng, có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành Bất động sản. Khi tốc độ tăng trưởng GDP ở mức cao, thu nhập của người dân tăng lên sẽ thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào thị trường bất động sản. Do đó, trước bất kỳ thay đổi nào của nền kinh tế, ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ôc cũng tiến hành phân tích, nghiên cứu và đưa ra các hành động cụ thể cho từng giai đoạn phát triển của Công ty. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm vừa qua luôn bám sát nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

1.3. Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành.

Đối với cá nhân (người mua nhà), sự biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả tiền lãi vay. Do đó, khi lãi suất cho vay tăng, người mua sẽ khó khăn hơn trong việc tiếp cận các khoản vay, dẫn đến nhu cầu đầu tư vào bất động sản giảm.

Trong năm 2015, mặt bằng lãi suất, cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay, giảm từ 0,2 – 0,5%. Dù không đạt được như kỳ vọng đầu năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nhưng mặt bằng lãi suất này cũng đã hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh mà vẫn giữ được tính ổn định của thị trường tiền tệ. Theo đó, mức lãi suất cho vay đồng Việt Nam ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2015 là từ 7 – 9%/năm và kỳ hạn trung hạn là từ 9,3 – 11%/năm. Mức lãi suất cho vay của một số chương trình ưu tiên giảm nhẹ xuống khoảng 6,5 – 6,6%/năm. Bên cạnh đó, mặt bằng lãi suất liên ngân

²<http://cafef.vn/anz-du-bao-tang-truong-gdp-nam-2018-cua-viet-nam-la-68-lam-phat-o-muc-35-2017120813335319.chn>

hàng tương đối ổn định trong năm vừa qua. Lãi suất kỳ hạn ngắn (dưới 01 tháng) có xu hướng giảm nhẹ, trong khi lãi suất kỳ hạn dài hơn (từ trên 03 tháng) có xu hướng tăng nhẹ. Nếu như thanh khoản trong năm 2014 là rất dồi dào thì thanh khoản hệ thống năm 2015 có chiều hướng giảm nhẹ, thể hiện qua hiện tượng lãi suất liên ngân hàng trong ngắn hạn đôi lúc biến động mạnh.

Năm 2016, các chỉ tiêu tiền tệ biến động đúng định hướng Ngân hàng Nhà nước đề ra từ đầu năm. Mặc dù có áp lực tăng nhưng với việc thực hiện linh hoạt các giải pháp của Ngân hàng Nhà nước, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định, một số tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay năm 2016 phổ biến khoảng 6,8% - 9%/năm đối với kỳ hạn ngắn và 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn; đối với khách hàng có xếp hạng tín nhiệm cao, lãi suất cho vay ngắn hạn ưu đãi có thể nằm trong khoảng 4-5%/năm.

Năm 2017, trong bối cảnh lạm phát có xu hướng tăng thấp, thanh khoản toàn bộ hệ thống ngân hàng khá tốt và việc thủ tướng yêu cầu NHNN phân đầu đưa tăng trưởng tín dụng trong cả năm 2017 đạt trên 18%, NHNN đã ban hành 2 quyết định quan trọng về điều chỉnh giảm lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên. Cụ thể NHNN giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,5% xuống 6,25%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,5% xuống 4,25%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với các ngân hàng từ 7,5% xuống 7,25%/năm. Đây là đợt điều chỉnh đầu tiên của NHNN sau hơn bốn năm giữ nguyên lãi suất điều hành từ năm 2014.

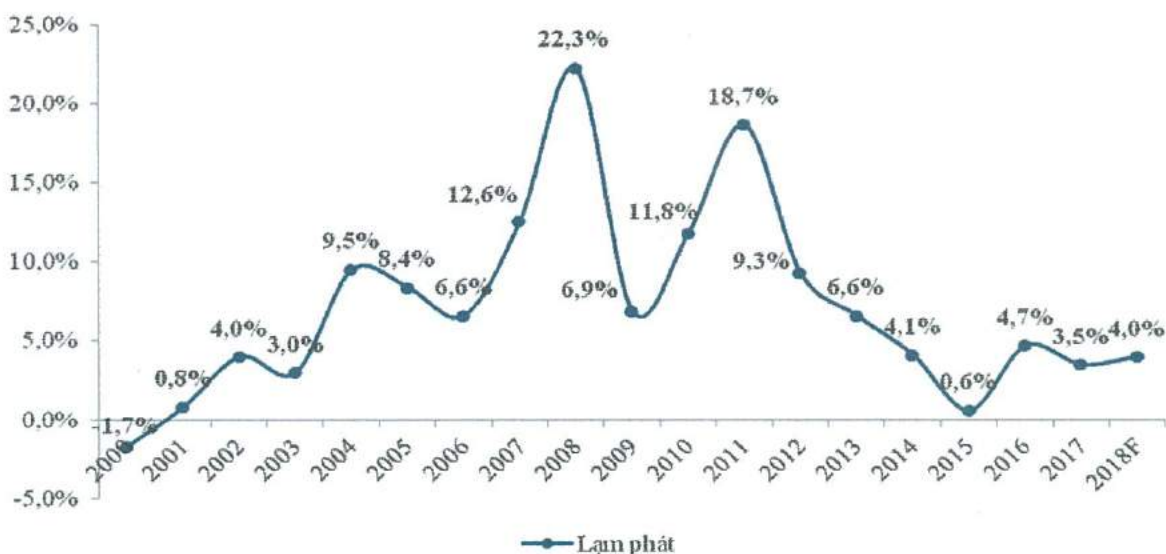
Tính đến thời điểm 31/12/2017, nợ phải trả của Việt Tiên Sơn Địa Ốc (Theo Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2017) là 142,8 tỷ đồng, tương đương với 52,14% tổng nguồn vốn, trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 81,39 tỷ đồng. Ngoài khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – CN Bắc Hải Dương với số dư đến 31/12/2017 là 9,99 tỷ đồng, lãi suất 7,5%, phần lớn các khoản nợ vay này (thực chất là các khoản ứng trước của khách hàng mua dự án) đều có lãi suất là 0%. Do vậy, sự biến động của lãi suất sẽ có ảnh hưởng không quá nhiều đến chi phí tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.4. Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, trong đó có Việt Tiên Sơn Địa Ốc, lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng trực tiếp và làm gia tăng các chi phí đầu vào, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí xây dựng, chi phí nhân công và các chi phí khác.

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018F



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg)

Đỉnh điểm lạm phát tại Việt Nam là 22,3% vào năm 2008 là do khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 – 2010. Ngay sau đó, Chính phủ đã nới lỏng chính sách tài khóa để giải quyết với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 – 2013. Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Theo Tổng cục Thống kê Việt Nam, lạm phát năm 2013 được kiềm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,0%, thấp nhất trong 10 năm qua và đạt mục tiêu của Chính phủ đề ra là khoảng 8% so với năm 2012.

Chỉ số lạm phát ổn định sẽ đảm bảo thực thi hiệu quả chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà Nước cũng như duy trì tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bền vững và ổn định. Theo định hướng của Quốc hội cho các năm tiếp theo, chỉ số lạm phát của Việt Nam vẫn duy trì ở mức ổn định từ 4 – 5%. Theo đó, lạm phát năm 2017 là chỉ ở mức 3,5% và dự báo chỉ tiêu này sẽ ở mức dưới 4% cho năm 2018.

Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, Ban lãnh đạo Việt Tiên Sơn Địa Ốc thường xuyên cập nhật, chủ động dự báo sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, tăng cường công tác kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào, đồng thời điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường. Điều này góp phần duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và làm giảm thiểu tối đa những rủi ro có thể phát sinh gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

2. **Rủi ro pháp lý**

Rủi ro pháp lý xảy ra trong quá trình chấp hành pháp luật do thay đổi quy định, không tuân thủ đúng quy định hoặc khi phát sinh tranh chấp, kiện cáo... từ các bên liên quan trong quá trình hoạt động của Công ty.

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thương mại và dịch vụ nên chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật Việt Nam, bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật đầu tư, Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Chứng khoán và các văn bản

dưới luật khác. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này cũng đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ sự thay đổi về mặt chính sách nào xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro này, Việt Tiên Sơn Địa ỨC sử dụng dịch vụ tư vấn cập nhật văn bản pháp luật (Website: www.thuvienphapluat.vn) và có bộ phận thường xuyên cập nhật thông tin, tổ chức các buổi họp nhằm phổ biến các văn bản pháp luật mới tới từng bộ phận và cán bộ nhân viên trong Công ty.

3. Rủi ro đặc thù ngành

3.1. Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, ngoài những rủi ro nêu trên, Việt Tiên Sơn Địa ỨC còn có khả năng đối mặt với những rủi ro đặc thù sau:

3.1.1. Rủi ro cạnh tranh

Với sự phục hồi của nền kinh tế hiện nay, thị trường bất động sản của cả nước nói chung và tỉnh Hải Dương nói riêng đã có nhiều khởi sắc. Thêm vào đó, với định hướng phát triển của tỉnh Hải Dương, thành phố Hải Dương sẽ được đầu tư để trở thành Đô thị loại I trước năm 2020 với đặc trưng là thành phố xanh - văn minh - hiện đại, có sức hấp dẫn lớn về môi trường đầu tư và tính cạnh tranh, phát triển bền vững, hài hòa với môi trường. Do vậy nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, quỹ đất sẽ là rất lớn, điều này thu hút ngày càng nhiều các doanh nghiệp bất động sản đến Hải Dương và các doanh nghiệp bất động sản mới gia nhập vào thị trường này.

Trải qua nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn tỉnh Hải Dương, Việt Tiên Sơn Địa ỨC đã xây dựng được danh tiếng cũng như uy tín riêng, được người dân trên địa bàn tin tưởng và lựa chọn. Công ty chỉ lựa chọn triển khai các dự án có vị trí đắc địa tại các khu vực trung tâm của tỉnh Hải Dương và tiến tới cung cấp các dịch vụ hậu bán giao nhằm đảm bảo yếu tố cạnh tranh của dự án. Nếu Việt Tiên Sơn Địa ỨC tiếp tục giữ vững và phát huy vị thế và chiến lược kinh doanh này, rủi ro cạnh tranh với Công ty không quá lớn.

3.1.2. Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án

Đây là một trong những rủi ro đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Những yếu tố có thể ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án có thể kể đến như: (i) Việc giải quyết các vấn đề pháp lý; (ii) Tiến độ giải phóng mặt bằng; (iii) Tiến độ giải ngân nguồn vốn... Trường hợp tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận và dòng tiền hoạt động của doanh nghiệp. Do vậy, để hạn chế rủi ro này, Công ty thành lập các Ban quản lý riêng cho từng dự án. Các ban này được chuyên môn hóa sâu, có bộ máy đủ năng lực, trình độ, kinh nghiệm, luôn chú trọng, sâu sát tiến độ thực hiện để kiểm soát trước những yếu tố rủi ro và đưa ra các biện pháp khắc phục kịp thời.

3.1.3. Rủi ro đối với các dự án mục tiêu

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh diễn ra thường xuyên và liên tục, các doanh nghiệp bất động sản luôn phải tìm kiếm các dự án tiềm năng mới phù hợp với năng lực của Công ty và mang tính chất gối đầu nhau.

Đối với CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc, Công ty hiện đang có 2 dự án mục tiêu nằm trong kế hoạch dài hạn, đó là: Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc viên và Nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương và Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Đổi tên từ Dự án Khu dân cư Sân Golf thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương). Đây đều là những dự án rất tiềm năng và Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được chỉ định làm tổ chức đầu tư lập quy hoạch dự án. Sau quá trình lập quy hoạch dự án, Cấp có thẩm quyền sẽ tiến hành phê duyệt thực hiện dự án và tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu giữa các tổ chức, đơn vị quan tâm. Do đó có thể xảy ra rủi ro cho Công ty khi Công ty không được trở thành chủ đầu tư của dự án đó.

Tuy nhiên, so với các đối thủ cạnh tranh, Việt Tiên Sơn Địa ốc là tổ chức đầu tư lập quy hoạch dự án nên có nhiều kinh nghiệm và rất am hiểu về dự án đó. Đây sẽ là lợi thế rất lớn của Công ty khi tham gia đấu thầu làm chủ đầu tư dự án (trong trường hợp tổ chức đấu thầu) và có khả năng trúng thầu cao. Bên cạnh đó, công ty thường xuyên lập và cập nhật danh sách các dự án bất động sản tiềm năng có thể thực hiện trong tương lai. Do đó, đối với bất kỳ dự án nào không được thực hiện, Công ty đều có các phương án thay thế kịp thời.

3.1.4. Rủi ro biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào là yếu tố chiếm tỷ trọng lớn, có ảnh hưởng trực tiếp làm tăng hoặc giảm giá vốn của dự án, từ đó tác động đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Việt Tiên Sơn Địa Ốc là thành viên tích cực của Hội Doanh nghiệp Trẻ tỉnh Hải Dương trong nhiều năm qua. Điều này tạo ra cơ hội lớn cho Công ty trong việc thiết lập quan hệ và liên kết chặt chẽ với các thành viên khác trong Hội, là các đơn vị cung cấp nguyên vật liệu uy tín trên địa bàn tỉnh Hải Dương, như Xi măng Hoàng Thạch, Phúc Sơn, thép Hòa Phát, các nhà máy gạch tuy-nen trên địa bàn thị xã Chí Linh. Do đó, Công ty hoàn toàn có thể chủ động nắm bắt tình hình giá cả nguyên vật liệu đầu vào và đưa ra những biện pháp đối phó kịp thời.

3.1.5. Rủi ro về khả năng huy động vốn

Giai đoạn 2018 - 2019, Công ty đang và sẽ triển khai đầu tư vào nhiều dự án bất động sản có quy mô lớn như: Dự án Côn Sơn Resort (tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 2.000 tỷ đồng trong đó riêng phần đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây thô biệt thự là 550.005.370.000 đồng) Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và Nghĩa trang phường Sao Đỏ (tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 200 tỷ đồng); Dự án xây dựng Khu chung cư và nhà ở cho người nước ngoài thuê nằm trong dự án Việt Hòa (tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 500 tỷ đồng), ... Do đó nhu cầu về vốn hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng mạnh trong thời gian tới. Ngoài biện pháp sử dụng nguồn tiền mà khách hàng ứng trước cho từng dự án để đầu tư cho chính dự án đó, Việt Tiên Sơn Địa Ốc còn lên kế hoạch đa dạng hóa các nguồn huy động vốn, như: (i) Chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ; (ii) Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược; (iii) Tái sử dụng nguồn vốn tự có từ các dự án đã hoàn thành; (iv) Phát hành trái phiếu; trái phiếu chuyển đổi (v) Vay từ các tổ chức tín dụng có uy tín hoặc (vi) nguồn

vốn vay từ các cá nhân và tổ chức khác. Việc huy động vốn từ các nguồn này có đúng như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của doanh nghiệp.

3.2. Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh thương mại

Rủi ro đặc thù đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại hàng hóa là bị phụ thuộc chủ yếu vào nguồn cung cấp hàng hóa từ nhà cung cấp và thị trường đầu ra cho sản phẩm. Nếu doanh nghiệp chỉ phụ thuộc vào nguồn cung từ 1 đến 2 nhà cung cấp thì sẽ có thể gặp tình trạng bị ép giá, không chủ động được số lượng sản phẩm đầu vào. Bên cạnh đó, việc tìm thị trường đầu ra cho sản phẩm cũng là thách thức không nhỏ đối với Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã tiến hành nghiên cứu kỹ lưỡng trước khi ký hợp đồng với các đối tác trong và ngoài nước nhằm đảm bảo sự ổn định nguồn đầu vào, đồng thời nghiên cứu thị trường để dự báo trước nhu cầu và số lượng sản phẩm đầu ra mà Công ty có khả năng phân phối. Thực tế là Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã và đang tìm kiếm, thực hiện hợp tác với nhiều đơn vị cung cấp lớn và uy tín trên thị trường tại các quốc gia Mỹ, Úc, Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc... sau đó phân phối sản phẩm cho các đối tác là những doanh nghiệp Việt Nam có quan hệ làm ăn lâu năm với Công ty. Với quy trình nhập hàng hóa đầu vào và phân phối như hiện nay, rủi ro đặc thù của lĩnh vực kinh doanh thương mại sẽ không ảnh hưởng nhiều đến việc hoạt động và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

4. Rủi ro khác

Các rủi ro khác có thể kể đến như thiên tai, cháy nổ, bệnh dịch, chiến tranh... Các rủi ro này thường ít xảy ra và khó lường trước được. Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người và tài sản của Công ty. Do đó, những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty xây dựng các kế hoạch giảm thiểu thiệt hại khi có sự cố xảy ra, trích lập các quỹ dự phòng khi có điều kiện, đồng thời tập huấn cho nhân viên kỹ năng phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn khác.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

| | |
|-------------------------|--|
| Nguyễn Thanh Hải | Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Trương Thanh Sơn | Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty |
| Đỗ Thị Thu Hà | Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát |
| Nguyễn Tuấn Anh | Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng |

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Đại diện tổ chức tư vấn: | Vũ Nam Hương |
| Chức vụ: | Giám đốc Tài chính |

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc cung cấp tại thời điểm tham gia lập bản cáo bạch.

III. CÁC KHÁI NIỆM

| | |
|-------------------------------|--|
| Công ty/ Việt Tiên Sơn Địa Ốc | : Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| CTCP | : Công ty Cổ phần |
| TNHH | : Trách nhiệm hữu hạn |
| MTV | : Một thành viên |
| Điều lệ | : Điều lệ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc |
| ĐHĐCĐ | : Đại hội Đồng cổ đông |
| BKS | : Ban Kiểm soát |
| HĐQT | : Hội đồng Quản trị |
| CBCNV | : Cán bộ công nhân viên |
| CNĐKDN | : Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp |
| GPHĐ | : Giấy phép hoạt động |
| UBCKNN | : Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước |
| HNX | : Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội |
| VSD | : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam |
| NHNN | : Ngân hàng Nhà nước |
| Thuế GTGT | : Thuế giá trị gia tăng |
| Thuế TNDN | : Thuế thu nhập doanh nghiệp |
| PCCC | : Phòng cháy chữa cháy |
| VSATTP | : Vệ sinh an toàn thực phẩm |
| DTT | : Doanh thu thuần |
| UBND | : Ủy ban Nhân dân |
| KCN | : Khu công nghiệp |
| GPMB | : Giải phóng mặt bằng |
| DT | : Doanh thu |
| LNG | : Lợi nhuận gộp |

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết**

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Tên Công ty | : | CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC |
| Tên giao dịch quốc tế | : | Viet Tien Son Real Estate Holding Company |
| Tên viết tắt | : | VTSRE.,HC |
| Trụ sở chính | : | Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương |
| Điện thoại | : | (84-22) 0626 6066 |
| Fax | : | (84-22) 0626 6373 |
| Website | : | www.viettienson.com |
| Logo | : |  |
| Giấy CNĐKDN | : | 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 29/11/2016 |
| Đại diện theo pháp luật | : | Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Vốn điều lệ | : | 125.000.000.000 (Một trăm hai mươi lăm tỷ) đồng |
| Vốn thực góp | : | 125.000.000.000 (Một trăm hai mươi lăm tỷ) đồng |
| Tài khoản ngân hàng | : | 46110000158617 |
| Nơi mở tài khoản | : | Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Hải Dương |

Ngành nghề kinh doanh chính

Theo Giấy chứng nhận doanh nghiệp 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ 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
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, cơ sở hạ tầng

- Bán buôn thực phẩm

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

- Chi tiết: Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản

- Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn lập dự án đầu tư

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: - Giám sát công tác lắp đặt thiết bị điện công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác lắp đặt thiết bị cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp 220KV; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình: hạ tầng kỹ thuật đô thị, lắp đặt thiết bị công trình thủy lợi, công trình xây dựng giao thông (Cầu - đường bộ), công trình xây dựng thủy lợi - Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu đường; Thiết kế cơ điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 220KV; Thiết kế lắp đặt thiết bị công trình và lắp đặt thiết bị công nghệ cơ khí công trình; Thiết kế công nghệ máy xây dựng và thiết bị công trình thủy lợi, thủy điện - Khảo sát địa chất công trình; Khảo sát địa chất thủy văn

- Đại lý du lịch

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch

- Điều hành tua du lịch

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê ; Kinh doanh thương mại hàng hóa khác.

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010 trên cơ sở tách ra từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn với vốn điều lệ thực góp là 10 tỷ đồng, hoạt động về lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản chuyên tại địa bàn tỉnh Hải Dương.

Ngày 20/07/2010, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản tại thị xã Chí Linh; và sau gần 1 năm, ngày 14/03/2011, Công ty đã thành lập thêm Sàn Giao dịch Bất động sản thứ 2 tại thành phố Hải Dương. Đây cũng chính là 2 sàn giao dịch bất động sản đầu tiên trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Việc thành lập Sàn giao dịch Bất động sản là sự khẳng định hướng tới chuyên nghiệp hoá và cam kết phục vụ khách hàng của Công ty trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Ngày 29/04/2011, UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 giao cho Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh” với diện tích 144.780 m², Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 10/7/2013 với diện tích thực hiện dự án là: 199.559,08 m².

Ngày 17/10/2011, UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000594, thay đổi lần thứ nhất ngày 01/12/2013 giao cho Công ty cổ phần Hồng Hưng (Công ty con của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc) làm chủ đầu tư thực hiện dự án “Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa thành phố Hải Dương” với tổng diện tích thực hiện dự án 63.466 m².

Ngày 31/12/2012, Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã đầu tư xây dựng trụ sở mới tại Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương với tổng mức đầu tư là 19,2 tỷ đồng. Đây cũng chính là trụ sở làm việc của Công ty cho đến thời điểm hiện tại.

Ngày 25/03/2013, UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000663 giao cho Liên danh Việt Tiên Sơn – Thăng Long thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Cụm dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, đường Nguyễn Hữu Cầu, thành phố Hải Dương”, đại diện liên danh là Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc.

Ngày 16/07/2013, Việt Tiên Sơn Địa Ốc tiếp tục thành lập Trung tâm Du lịch lữ hành với mục tiêu đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động của Công ty, không chỉ trong lĩnh vực bất động sản.

Ngày 24/03/2014, UBND tỉnh Hải Dương ban hành văn bản số 422/UBND-VP Về việc chỉ định Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc là chủ đầu tư thực hiện dự án khu “Côn Sơn Resort” với quy mô 90,68 ha ; Ngày 13/2/2018 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 695/QĐ-UBND Về việc chấp thuận đầu tư Dự án Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh.

Ngày 20/03/2017, Công ty thành lập chi nhánh Hà Nội, có địa chỉ tại Số 19 Bà Triệu, Phường Trảng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội để mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại và giới thiệu các sản phẩm bất động sản trong tương lai của Công ty tới các Nhà đầu tư tại Hà Nội.

Ngày 17/05/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được UBCKNN chấp thuận là công ty đại chúng tại Công văn số 2756/UBCK-GSĐC.

Trải qua nhiều năm phát triển, ngày nay, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã trở thành một trong những Công ty đứng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản của tỉnh Hải Dương với thương hiệu dần được khẳng định qua các dự án tên tuổi như: Dự án Khu Dân cư phía đông đường Yết Kiêu thị xã Chí Linh, Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa thành phố Hải Dương, dự án Cụm dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ thành phố Hải Dương, ...

Để có được thành tựu đến ngày hôm nay, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc luôn đề cao tinh thần cùng chung tay vì sự phát triển cộng đồng, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với Nhà nước thông qua các hoạt động thiết thực có ích cho xã hội như

tham gia tài trợ các chương trình xúc tiến thương mại, đóng góp tích cực cho các hoạt động cộng đồng, hoạt động của Hội doanh nhân trẻ tỉnh Hải Dương, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Hải Dương, Hiệp hội bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt Nam (VACOD),... Chủ tịch Hội đồng quản trị Nguyễn Thanh Hải đã được Chủ tịch nước trao tặng huân chương lao động hạng 3, được Thủ tướng chính phủ tặng bằng khen, được UBND tỉnh Hải Dương và nhiều cơ quan tổ chức trao tặng kỷ niệm chương, bằng khen, và giấy khen.

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

DVT: Triệu đồng

| STT | Thời điểm | Vốn điều lệ trước phát hành | Vốn điều lệ sau phát hành | Số vốn điều lệ tăng thêm | Hình thức phát hành |
|-----|-----------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| | 2010 | | 10.000 | | Thành lập doanh nghiệp |
| 1 | 02/2016 | 10.000 (*) | 50.000 | 40.000 | Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần |
| 2 | 08/2016 | 50.000 | 100.000 | 50.000 | Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần |
| 3 | 11/2016 | 100.000 | 125.000 | 25.000 | Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần |

(Nguồn: CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

(*): Vốn điều lệ của Công ty được ghi nhận trên Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010 là 50 tỷ đồng do các cổ đông đăng ký góp. Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2010, các cổ đông của Công ty mới góp được 10 tỷ đồng. Do đó Công ty điều chỉnh Giấy chứng nhận ĐKKD theo số vốn điều lệ thực góp là 10 tỷ đồng.

Chi tiết quá trình tăng vốn điều lệ:

❖ Tăng vốn điều lệ lần 1: Tăng từ 10 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng

- Cơ sở pháp lý:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTS.DO ngày 25/01/2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 18/02/2016.

- Chi tiết đợt phát hành

| | |
|----------------------------|---|
| Hình thức phát hành | : Phát hành cho Cổ đông hiện hữu |
| Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| Đối tượng chào bán | : Cổ đông hiện hữu |
| Số lượng cổ phiếu chào bán | : 4.000.000 cổ phiếu |
| Giá phát hành | : 10.000 đồng/cổ phần |
| Giá trị phát hành | : 40.000.000.000 đồng |
| Ngày hoàn thành | : 25/03/2016 |
| Số lượng cổ đông tham gia | : 3 cổ đông |
| Vốn điều lệ sau phát hành | : 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng |
| Mục đích sử dụng vốn | : Bổ sung vốn lưu động và thanh toán các khoản nợ của Công ty |
| Chi tiết sử dụng vốn | : Thanh toán các khoản nợ và bổ sung vốn lưu động |

❖ **Tăng vốn điều lệ lần 2: Tăng từ 50 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng**

- **Cơ sở pháp lý**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTS.DO ngày 08/08/2016;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 16/08/2016.

- **Chi tiết đợt phát hành**

| | |
|----------------------------|---|
| Hình thức phát hành | : Phát hành cho Cổ đông hiện hữu |
| Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| Đối tượng phát hành | : Cổ đông hiện hữu |
| Số lượng cổ phiếu chào bán | : 5.000.000 cổ phiếu |
| Giá phát hành | : 10.000 đồng/cổ phần |
| Giá trị phát hành | : 50.000.000.000 đồng |
| Ngày hoàn thành | : 11/10/2016 |
| Số lượng cổ đông tham gia | : 3 cổ đông |
| Vốn điều lệ sau phát hành | : 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng |
| Mục đích sử dụng vốn | : Đầu tư góp vốn vào công ty con, thanh toán các khoản nợ và bổ sung vốn lưu động của Công ty |

❖ **Tăng vốn điều lệ lần 3: Tăng từ 100 tỷ đồng lên 125 tỷ đồng**

- **Cơ sở pháp lý**

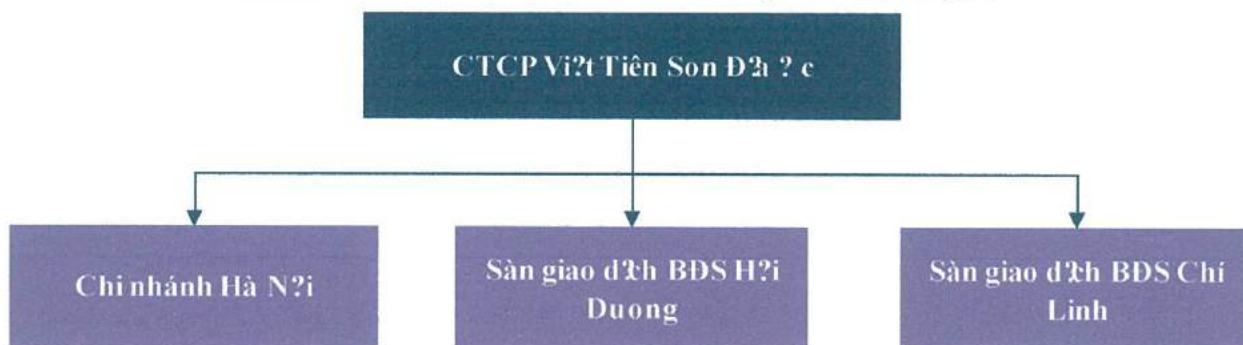
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTS.DO ngày 25/11/2016;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp thay đổi lần thứ 08 vào ngày 29/11/2016

- **Chi tiết đợt phát hành:**

| | |
|----------------------------|--|
| Hình thức phát hành | : Phát hành cho Cổ đông hiện hữu |
| Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| Đối tượng phát hành | : Cổ đông hiện hữu |
| Số lượng cổ phiếu chào bán | : 2.500.000 cổ phiếu |
| Giá phát hành | : 10.000 đồng/cổ phần |
| Giá trị phát hành | : 25.000.000.000 đồng |
| Ngày hoàn thành | : 21/12/2016 |
| Số lượng cổ đông tham gia | : 3 cổ đông |
| Vốn điều lệ sau phát hành | : 125.000.000.000 (Một trăm hai mươi lăm tỷ) đồng |
| Mục đích sử dụng vốn | : Đầu tư góp vốn vào Công ty con (CTCP Hồng Hưng và CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu) |

2. **Cơ cấu tổ chức công ty**

Hình 3: Cơ cấu tổ chức của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc



(Nguồn: CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

❖ **Chi nhánh Hà Nội**

- Địa chỉ: Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

❖ **Sàn giao dịch Bất động sản Hải Dương**

- Địa chỉ: Số 6, đường Hồng Quang, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

❖ **Sàn giao dịch Bất động sản Chí Linh**

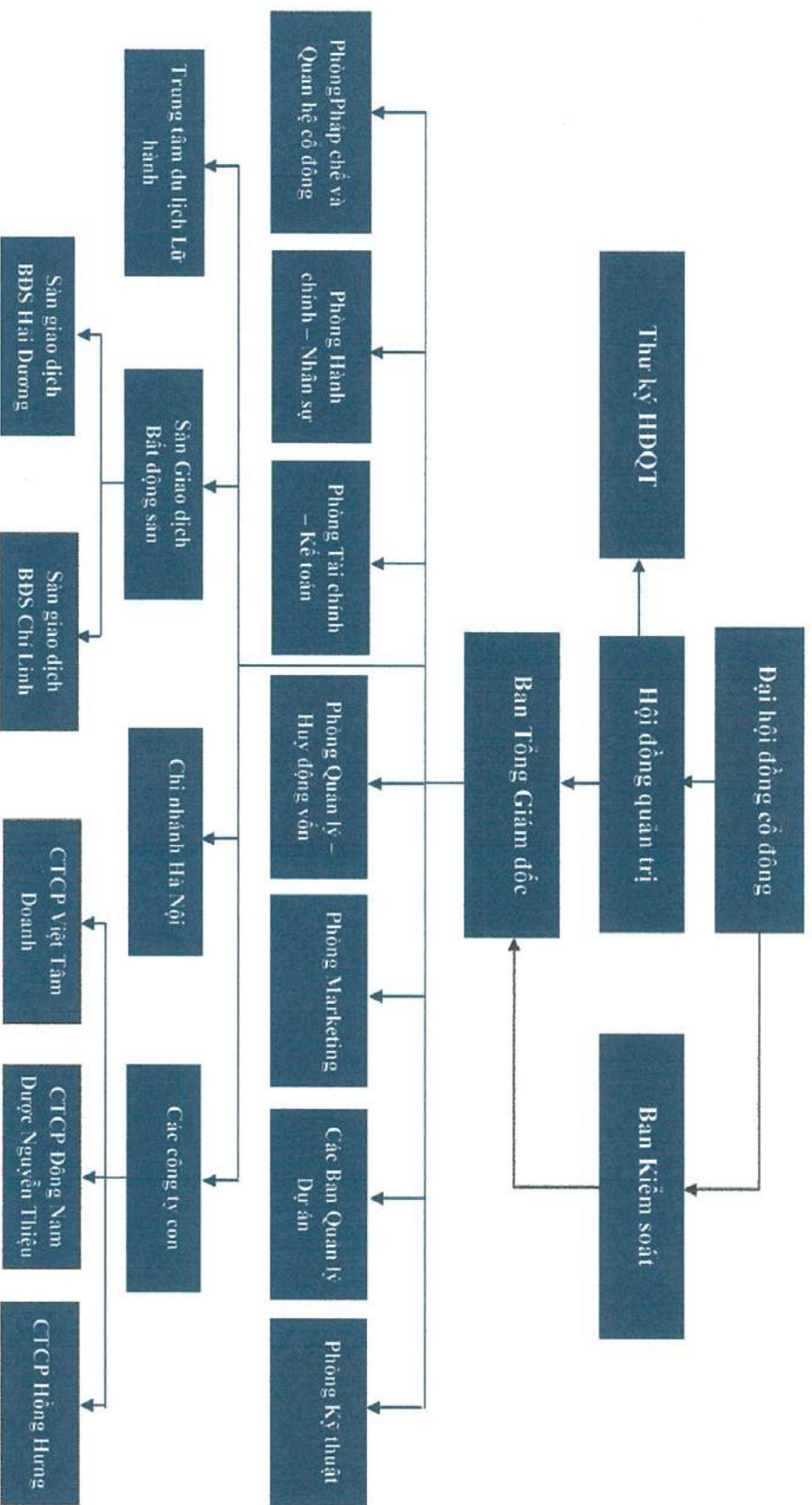
BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC



- Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc



Nguồn: CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần.

Đại hội đồng cổ đông có quyền thảo luận và thông qua: Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty; Báo cáo tài chính hàng năm; Báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình Công ty; Báo cáo của Hội đồng Quản trị; Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên.
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 05 thành viên (trong đó bao gồm 01 Chủ tịch Hội đồng quản trị và 04 thành viên) với nhiệm kỳ là 05 năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Hội đồng quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 Điều 130 của Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Cơ cấu HĐQT của Công ty như sau:

| | | |
|------------------|-----------------|-------------------------|
| Nguyễn Thanh Hải | Chủ tịch HĐQT | TV HĐQT không điều hành |
| Trương Thanh Sơn | Thành viên HĐQT | TV HĐQT điều hành |
| Dương Văn Điệp | Thành viên HĐQT | TV HĐQT không điều hành |
| Nguyễn Tuấn Anh | Thành viên HĐQT | TV HĐQT điều hành |
| Nguyễn Đức Hạnh | Thành viên HĐQT | TV HĐQT không điều hành |

3.3. Thư ký Hội đồng quản trị

Thư ký Hội đồng quản trị hỗ trợ Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện các nghĩa vụ thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, bao gồm: hỗ trợ tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; ghi chép các biên bản họp; hỗ trợ thành viên Hội đồng quản trị trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao; hỗ trợ công ty trong xây dựng quan hệ cổ đông và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; hỗ trợ công ty trong việc tuân thủ đúng các nghĩa vụ cung cấp thông tin, công khai hóa thông tin và thủ tục hành chính.

3.4. Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao. Ban kiểm soát có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên Đại hội đồng cổ đông;
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty;
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên và có cơ cấu như sau:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Đỗ Thị Thu Hà | Trưởng Ban Kiểm Soát |
| Dương Minh Hiếu | Kiểm Soát Viên |
| Nguyễn Trương Khôi | Kiểm Soát Viên |

3.5. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 03 thành viên, gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc, thực hiện các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Tổ chức thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Phó Tổng Giám đốc là người giúp cho Tổng Giám đốc điều hành một hoặc một số lĩnh vực hoạt động của Công ty theo sự phân công và ủy quyền của Giám đốc, đồng thời, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và pháp luật về nhiệm vụ được phân công, ủy quyền.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc của Công ty như sau:

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| Trương Thanh Sơn | Tổng Giám đốc |
| Nguyễn Minh Xô | Phó Tổng Giám đốc |
| Nguyễn Tuấn Anh | Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng |

3.6. Phòng Pháp chế và Quan hệ cổ đông

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty trong việc xây dựng, rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp quy của Công ty;
- Kiến nghị các văn bản cần sửa đổi, ban hành mới;
- Hỗ trợ các phòng ban công ty về các vấn đề pháp lý khi có yêu cầu;
- Đồng thời là đầu mối lựa chọn và thuê các đơn vị tư vấn thực hiện các dịch vụ pháp chế thường xuyên trong Công ty.

3.7. Phòng Hành chính – Nhân sự

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty; về cơ cấu tổ chức, bộ máy, sắp xếp và sử dụng nguồn nhân lực của Công ty;
- Bên cạnh đó, thực hiện việc tuyển dụng, đào tạo, phát triển nhân lực, xây dựng chính sách tiền lương và chính sách đào tạo lao động.

3.8. Phòng Tài chính – Kế toán

- Thực hiện tổ chức hạch toán, làm các báo cáo gửi cơ quan Nhà nước;
- Tuân thủ luật pháp về kế toán và các nghĩa vụ với Nhà nước về Thuế;
- Kiểm tra, kiểm soát, giám sát quá trình phân phối sử dụng vốn, tài sản đảm bảo đúng chế độ quản lý hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Công ty.

3.9. Phòng Quản lý – Huy động vốn

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty xây dựng định hướng, chiến lược tổng thể cho các hoạt động đầu tư, dịch vụ của công ty;
- Nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược kinh doanh trong hoạt động đầu tư dự án cho Công ty;
- Tham mưu cho Ban lãnh đạo phê duyệt các phương án đầu tư về các hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Khai thác và quản lý, tìm kiếm và thẩm định và đề xuất các dự án đầu tư.

3.10. Phòng Marketing

Thực hiện Nghiên cứu tiếp thị và thông tin, tìm hiểu nhu cầu của khách hàng, lập hồ sơ thị trường và dự báo doanh thu. Đồng thời, xây dựng và thực hiện kế hoạch chiến lược marketing như 4P: sản phẩm, giá cả, phân phối, chiêu thị; 4C: Nhu cầu, mong muốn, tiện lợi và thông tin. Đây là kỹ năng tổng hợp của toàn bộ quá trình trên nhằm kết hợp 4P và 4C.

3.11. Các Ban Quản lý dự án

Thực hiện các thủ tục về giải phóng mặt bằng, giao nhận đất, xin cấp giấy phép xây dựng (nếu cần), chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho việc xây dựng công trình.

3.12. Phòng Kỹ thuật

Phòng Kỹ thuật thi công phối hợp với các phòng ban, công trường tham mưu cho Giám đốc trong công tác quản lý kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế biện pháp tổ chức thi công các công trình, hướng dẫn giám sát việc thực hiện quy trình công nghệ của các công trình.

3.13. Trung tâm Du lịch lữ hành

Chuyên tổ chức các chương trình du lịch cho khách du lịch trong nước và quốc tế.

3.14. Sàn giao dịch Bất động sản

Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty về hoạt động kinh doanh Bất động sản và dịch vụ bất động sản. Đây là đơn vị tổ chức, thực hiện giao dịch và môi giới để bán, chuyển nhượng, cho thuê, định giá, quản lý và quảng cáo, thuê mua các bất động sản của khách hàng cá nhân, tổ chức và các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Hiện nay, Công ty đang sở hữu 02 Sàn giao dịch Bất động sản tại Hải Dương và Chí Linh

- Sàn Giao dịch bất động sản Hải Dương – Địa chỉ: Số 6, đường Hồng Quang, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;
- Sàn Giao dịch bất động sản Chí Linh – Địa chỉ: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương;

4. Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông**4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty****Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 04/05/2018**

| STT | Tên cổ đông | Số CMT nhân dân, nơi cấp, ngày cấp | Địa chỉ | Số lượng sở hữu (cổ phiếu) | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------|---|--|----------------------------|-----------|
| 1 | Nguyễn Thanh Hải | Số 0129370780 do CA TP Hà Nội cấp ngày 12/01/2007 | Số nhà 66, phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. | 3.625.000 | 29,00 |
| 2 | Trương Thanh Sơn | Số 141157356 do CA Hải Dương cấp ngày 30/5/2005 | Số nhà 27/286 Điện Biên Phủ, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. | 1.250.000 | 10,00 |

| | | | | |
|--|-----------|--|-----------|-------|
| | Tổng cộng | | 4.875.000 | 39,00 |
|--|-----------|--|-----------|-------|

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc tại ngày 04/05/2018)

4.2. Cổ đông sáng lập

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc không có cổ đông sáng lập.

4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 04/05/2018

| STT | Nhóm cổ đông | Số lượng cổ đông | Số lượng sở hữu(cổ phiếu) | Giá trị theo mệnh giá (đồng) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|-----------|
| 1 | Cổ đông trong nước | 132 | 12.500.000 | 125.000.000.000 | 100,00 |
| | Tổ chức | 2 | 500.000 | 5.000.000.000 | 4,00 |
| | Cá nhân | 130 | 12.000.000 | 120.000.000.000 | 96,00 |
| 2 | Cổ đông nước ngoài | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Tổ chức | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Cá nhân | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Cổ phiếu quỹ | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Tổng cộng | 132 | 12.500.000 | 125.000.000.000 | 100,00 |

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc tại ngày 04/05/2018)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết

5.1. Công ty mẹ

Không có

5.2. Các công ty con

5.2.1. Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh

❖ Thông tin chung về Công ty

- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 0800986367 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 16/05/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 25/08/2016
- Địa chỉ: Quán Sui, Phường Cộng Hòa, Thị Xã Chí Linh, Tỉnh Hải Dương
- Điện thoại: (84-22) 0629 3593
- Vốn điều lệ: 48.000.000.000 (Bốn mươi tám tỷ) đồng
- Tỷ lệ nắm giữ của Việt Tiên Sơn Địa Ốc: 80%/Vốn điều lệ
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xuất, nhập khẩu; Bán buôn máy móc, bán lẻ, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.

❖ Hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh là xuất nhập khẩu, buôn bán máy móc, bán lẻ thiết bị và phụ tùng xây dựng, kinh doanh thương mại thực phẩm, thép và các mặt hàng khác. CTCP Việt Tâm Doanh lựa chọn nhà cung cấp là các doanh nhân người Việt đã hoạt động lâu năm trên thị trường Âu, Mỹ, Úc, Nhật, Hàn Quốc, Trung Quốc, đồng thời tham gia các kênh đầu tư ở thị trường quốc tế. Về việc lưu kho bãi, hiện CTCP Việt Tâm Doanh đang thuê ba bãi tập kết thiết bị đều ở các trung tâm giao lưu phân phối hàng hóa trong ngành, bao gồm: (i) Bãi tập kết ở TP. Hải Phòng có diện tích khoảng 5.000 m², (ii) Bãi tập kết ở Phú Thụy, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội có diện tích khoảng 7.000 m², (iii) Bãi tập kết ở quận Gò Vấp, TP. HCM có diện tích khoảng 10.000 m². Tại các bãi đều có hệ thống chuyên dùng để bảo quản, kiểm tra, sửa chữa, nâng cấp thiết bị nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Đối với việc phân phối máy móc, thiết bị, Công ty kết hợp bán lẻ tại các kho bãi tập kết và bán buôn qua các đối tác có quan hệ lâu năm như: Công ty TNHH Hiền Khánh, Công ty TNHH Hoàn Hảo, Công ty TNHH Nam Hà, CTCP Thương mại và Vận Tải Hoàng Dương, Công ty CP Hạ tầng và Xây dựng Phương Nam...

Hình ảnh một số máy móc, thiết bị nhập khẩu





(Nguồn: Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh)

Hình ảnh kho bãi của Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh



(Nguồn: Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh)

Ngoài ra Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh còn kinh doanh thương mại các loại hàng hóa khác như thực phẩm đông lạnh, hàng nông sản và nhựa phế thải.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh

Đvt: Triệu đồng

| STT | Khoản mục | Năm 2016 | Năm 2017 | Quý 1/2018 |
|-----|--------------------|----------|----------|------------|
| 1 | Tổng tài sản | 82.125 | 90.440 | 90.504 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 52.706 | 59.386 | 60.089 |
| 3 | Doanh thu thuần | 40.715 | 87.272 | 6.962 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 4.677 | 11.000 | 703 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tâm Doanh)

5.2.2. Công ty cổ phần Hồng Hưng

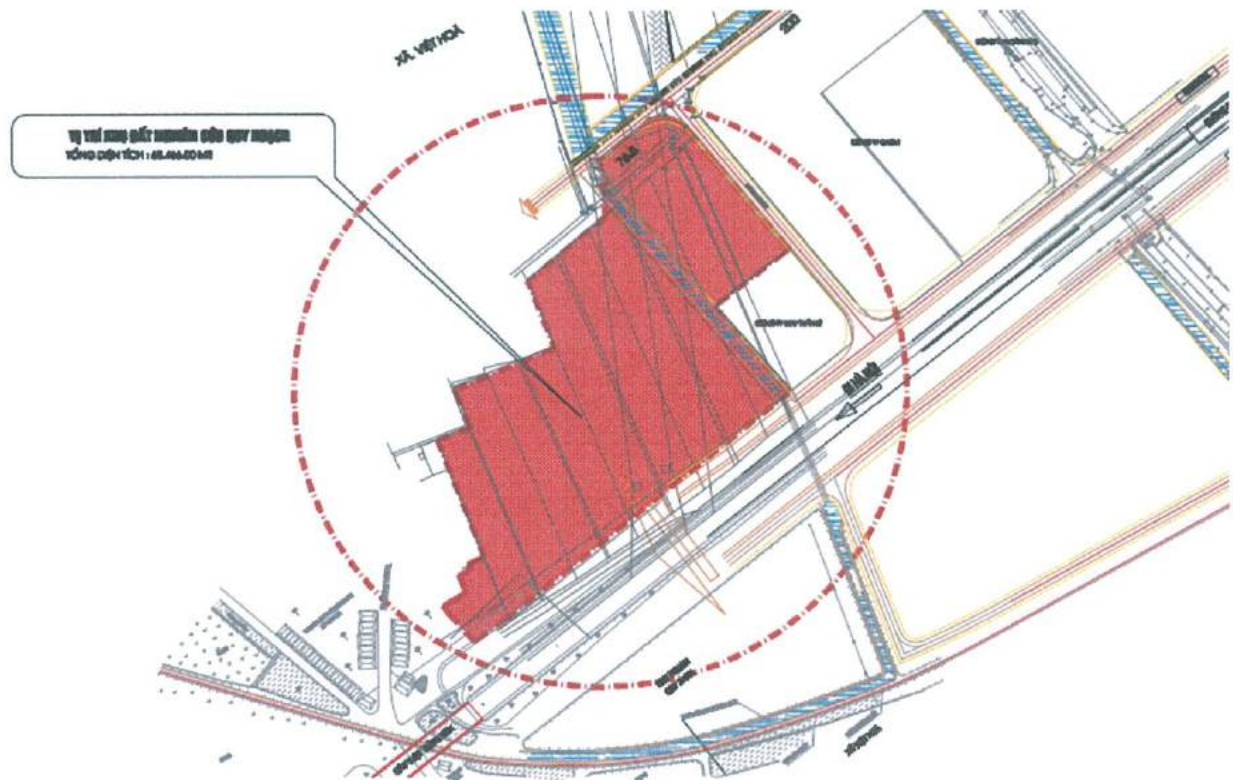
❖ Thông tin chung về Công ty

- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 0800290026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 09/04/2004, đăng ký thay đổi lần 04 ngày 29/11/2016

- Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Việt Hòa, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Điện thoại: (84-22) 0384 6468
- Vốn điều lệ: 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng
- Tỷ lệ nắm giữ của Việt Tiên Sơn Địa Ốc: 83,33%/Vốn điều lệ
- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản.

❖ Hoạt động kinh doanh của Công ty**Dự án Đầu tư xây dựng Khu Chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương****Tổng quan Dự án**

Dự án Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương được UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000594 ngày 17 tháng 10 năm 2011, thay đổi lần thứ nhất ngày 20 tháng 02 năm 2013 với tổng mức đầu tư hơn 986,65 tỷ đồng bao gồm 225 căn nhà ở chia lô và biệt thự, và 3 tòa chung cư cao 13 và 19-27 tầng. Dự án nằm cạnh quốc lộ 5 hướng đi Hải Phòng- Hà Nội có vị trí đặc địa tại phường Việt Hòa và sẽ góp phần tạo nên diện mạo mới cho thành phố Hải Dương.

Thông tin Dự án



(Nguồn: Công ty Cổ phần Hồng Hưng)

- Chủ đầu tư dự án** : Công ty Cổ phần Hồng Hưng (Công ty con)
- Diện tích đất quy hoạch** : 63.466 m²
- Tổng mức đầu tư dự kiến** : 986,66 tỷ đồng
- Tình hình pháp lý dự án** : Giấy Chứng nhận đầu tư số 04121000594 cấp lần đầu ngày 17/10/2011, điều chỉnh thay đổi lần thứ nhất ngày 01/12/2013 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương cấp;
Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 25/8/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu chung cư và biệt thự cao cấp tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương (tỷ lệ 1/500).
Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 20/02/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương, về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu chung cư và nhà ở tại Phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (Điều chỉnh lần 1).
Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 27/06/2017 của UBND thành phố Hải Dương, Vv Phê duyệt điều chỉnh cục bộ 02 lô đất OTM-1 và OTM-2 thuộc Quy hoạch chi tiết

- Khu chung cư và biệt thự cao cấp tại P. Việt Hòa, TP. Hải Dương.
- Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CI 567748 được UBND tỉnh Hải Dương chứng nhận ngày 14/08/2017.
- Giấy phép xây dựng số 79/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cấp ngày 30/11/2017
- Vị trí** : Phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương
Phía Bắc giáp khu dân cư cũ và đất dự kiến xây khu dân cư đô thị Nam cầu Hàn.
Phía Nam giáp đường Hoàng Ngân (đường gom phía Bắc QL5).
Phía Đông giáp Cụm công nghiệp đường 5.
Phía Tây giáp khu dân cư cũ.
- Quy mô dự án** :
 - Đất nhà biệt thự: 3.332,15m² và Đất nhà ở liền kề: 20.775,57m² (225 căn biệt thự và nhà ở liền kề)
 - Đất nhà chung cư kết hợp dịch vụ thương mại: 7.371,99 m²
 - Đất nhà ở thương mại: 1.805,00 m²Tổng diện tích đất quy hoạch cho công trình nhà ở: 33.786,06 m²
- Tiến độ thực hiện** : Đối với phân lô đất nhà ở liền kề và đất nhà biệt thự: Công ty đã hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền, công trình hệ thống cấp thoát nước, đường điện và kênh sinh thái phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.
Đối với công trình xây dựng tòa nhà 13 tầng cho người nước ngoài thuê: Công ty đã được cấp Giấy phép xây dựng số 79/GPXD-SXD do Sở Xây dựng – UBND tỉnh Hải Dương và dự kiến sẽ triển khai xây dựng vào Quý II/2018.
- Tình hình bán hàng hiện tại** : Công ty đã bán được 218/225 lô đất biệt thự và nhà ở liền kề tính đến thời điểm hiện tại. Số lô đất còn lại sẽ được bán trong năm 2018.

Thông tin thêm về dự án:

- Đối với phân lô đất nhà ở thương mại 1.805 m²: Dự án gồm một tòa nhà căn hộ cho thuê 13 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng hơn 9.000 m² và 165 căn hộ hướng tới phục vụ cho nhu cầu của các chuyên gia nước ngoài và các liên doanh nước ngoài trên địa bàn tỉnh Hải Dương... Hiện nay trên địa bàn tỉnh Hải Dương có 08 khu công nghiệp lớn, trong đó có 05 khu công nghiệp đã được lấp đầy diện tích cho

thuê bởi các doanh nghiệp trong và ngoài nước, nhu cầu về lao động chất lượng cao tại các Khu công nghiệp này rất lớn. Hiện có hàng nghìn cán bộ, chuyên gia, kỹ sư nước ngoài, đang làm việc tại các khu Công nghiệp trên không có nơi ở đảm bảo tiện nghi và an ninh, họ đang phải tá túc tại các khu nhà nghỉ bình dân và các khách sạn thấp cấp không đủ tiêu chuẩn sinh sống. Vì vậy kế hoạch đầu tư này nằm trong chiến lược chuyển đổi mô hình đầu tư kinh doanh bất động sản theo hướng bền vững của Công ty, được đánh giá là rất tiềm năng, có thể mang lại nguồn thu lớn và ổn định lâu dài cho CTCP Hồng Hưng.

- Đối với phân lô chung cư kết hợp dịch vụ thương mại 7.371,99 m²: Công ty dự kiến đầu tư hai tòa nhà khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê, các tiện ích dịch vụ khác như trung tâm y tế, thể thao, mầm non, ..., chiều cao tầng từ 19-27 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng hơn 50.000 m²; dự kiến triển khai trong năm 2020, đi vào hoạt động trong năm 2022.
- Thêm vào đó, dự án đang được nghiên cứu mở rộng lên phía Bắc tại khu đất trước đây đã được UBND tỉnh giao cho Công ty Cổ phần Delta làm chủ đầu tư với quy mô khoảng 5 ha. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Delta hiện không có chủ trương đầu tư thêm và đã đồng thuận để cho CTCP Hồng Hưng tiếp nhận đầu tư mở rộng. Hiện tại Công ty đã kết thúc đàm phán với Công ty cổ phần Delta và đang xin chủ trương của UBND tỉnh Hải Dương về việc đầu tư mở rộng Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương. Theo đó, CTCP Hồng Hưng dự kiến sẽ được chấp thuận đầu tư dự án vào đầu năm 2019, khởi công quý II/2019, có doanh thu quý vào IV/2019, hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong năm 2020, sau đó bàn giao cho chính quyền trong năm 2021.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đvt: Triệu đồng

| STT | Khoản mục | Năm 2016 | Năm 2017 | Quý 1/2018 |
|-----|--------------------|----------|----------|------------|
| 1 | Tổng tài sản | 54.122 | 52.039 | 51.990 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 18.588 | 22.709 | 23.350 |
| 3 | Doanh thu thuần | 12.720 | 21.886 | 2.150 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 565 | 4.661 | 641 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 và BCTC Quý 1/2018 của Công ty cổ phần Hồng Hưng)

5.2.3. Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu

❖ Thông tin chung về Công ty

- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 1000895169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 23/06/2008, đăng ký thay đổi lần 04 ngày 01/06/2017.
- Địa chỉ: Lô 1A, Cụm công nghiệp Quỳnh Hồng, Xã Quỳnh Hồng, Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ) đồng

- Tỷ lệ nắm giữ của Việt Tiên Sơn Địa ốc: 88,83%/Vốn điều lệ
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động y tế khác chưa được phân vào đâu: (Sản xuất, bào chế, kinh doanh thuốc y học cổ truyền) Chi tiết: Hoạt động của phòng chuẩn trị y học cổ truyền.

❖ Hoạt động kinh doanh của Công ty

Công ty Cổ Phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu được thành lập và điều hành bởi Lương y Nguyễn Văn Thiệu. Với nền tảng kiến thức được tích lũy gia truyền qua 07 thế hệ của gia đình, trong suốt hơn 70 năm làm nghề y, danh tiếng của Lương y Nguyễn Văn Thiệu đã được nhiều người trên khắp Việt Nam biết đến qua các bài thuốc gia truyền chuyên điều trị các bệnh về thấp khớp, đa viêm khớp, đau đầu, thần kinh tọa, viêm dạ dày, viêm họng mãn, suy nhược cơ thể, thận yếu, thoát vị đĩa đệm... Các bài thuốc của ông đã chữa khỏi cho rất nhiều bệnh nhân, trong đó có cả những bệnh nhân mắc bệnh nan y mà bệnh viện không thể chữa trị được.

Lương y Nguyễn Văn Thiệu đã đạt danh hiệu cao quý “Thầy Thuốc Đông Y Tiêu Biểu” do Trung ương Hội Đồng Y Việt Nam trao tặng và nhiều danh hiệu cao quý khác.

Logo đang được đăng ký bản quyền sở hữu trí tuệ của Công ty



Trụ sở Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu



(Nguồn: CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu)

Lương Y Nguyễn Văn Thiệu luôn có tâm nguyện gìn giữ, bảo tồn các bài thuốc gia truyền quý giá, từ đó phát triển để có thể giúp đỡ, chữa cho nhiều người bệnh hơn nữa. Sau nhiều năm nghiên cứu thành công, các bài thuốc gia truyền quý giá của gia đình và Lương y

Nguyễn Văn Thiệu được sản xuất hàng loạt bởi dây chuyền, thiết bị công nghiệp hiện đại tại Nhà máy số 1 -CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu trên quy mô công nghiệp. Nhà máy hiện đã hoàn thành, được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế cấp chứng nhận đủ điều kiện an toàn vệ sinh thực phẩm và đi vào sản xuất thử nghiệm thành công, với 04 sản phẩm đầu tiên gồm:

- Kiện Cốt Ông Thiệu;
- Tràng Vị Ông Thiệu;
- Trà Hòe Ông Thiệu;
- Hoàn Dương Ông Thiệu.

04 sản phẩm trên đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y Tế cấp giấy tiếp nhận đăng ký bán công bố sản phẩm.

Một số hình ảnh sản phẩm đã được Công ty sản xuất thành công, chuẩn bị phân phối rộng rãi ra thị trường



Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Dvt: Triệu đồng

| STT | Khoản mục | Năm 2016 | Năm 2017 | Quý 1/2018 |
|-----|--------------------|----------|----------|------------|
| 1 | Tổng tài sản | 36.105 | 38.701 | 38.883 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 36.084 | 38.312 | 38.792 |
| 3 | Doanh thu thuần | 1.242 | 12.508 | 3.036 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 196 | 2.228 | 480 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, BCTC quý 1/2018 của CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu)

5.3. Các công ty liên kết

Không có.

6. Hoạt động kinh doanh




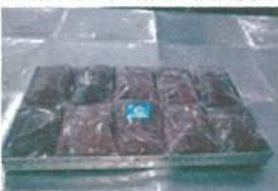


6.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty

















6.1.1. Hoạt động kinh doanh thương mại







Đây là hoạt động chính đem lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong năm 2016-2017 và Quý 1/2018. Hoạt động thương mại hàng hóa của Công ty bao gồm kinh doanh hàng đông lạnh (bao gồm các sản phẩm thịt trâu, thịt gà và heo đông lạnh) và các hàng hóa khác.

Đối với việc nhập hàng hóa đầu vào của hàng đông lạnh, Công ty có các đối tác đều là những doanh nghiệp có uy tín và thương hiệu trên thị trường như: Công ty TNHH MTV Hà Thành – CN Quảng Ninh, CTCP 379 Sông Lam, Công ty TNHH 779 Sông Hồng, Công ty TNHH XNK Đầu tư An Bình, CTCP XNK thủ công Mỹ Nghệ. Về mảng phân phối sản phẩm, Công ty bán buôn cho 03 đối tác chính gồm: Công ty TNHH XNK An Bình, Công ty TNHH 1 Thành Viên Hà Thành – Chi nhánh Quảng Ninh, Công ty TNHH 1 Thành viên Lộc Nguyên Phan. Các đối tác này đều cam kết hợp tác lâu dài với Việt Tiên Sơn Địa Ốc do đó đảm bảo tính ổn định cho thị trường đầu ra. Năm 2017, Công ty mở rộng hoạt động thương mại hàng thực phẩm đông lạnh để phục vụ nhu cầu tiêu dùng ngày một tăng. Ngoài nhập hàng từ các đối tác chính, Công ty còn nhập khẩu thêm thịt trâu từ Ấn Độ qua Công ty ALLANASONS PRIVATE LIMITED. Về phân phối sản phẩm, Công ty cũng mở rộng bán hàng thịt đông lạnh trực tiếp đến các Công ty phân phối tại Hà Nội như Công ty CP Sự kiện Âm Thực Hapro, Công ty TNHH 123Mart, Công Ty TNHH Cung Ứng Thực Phẩm Thanh Nga, Công ty TNHH Thực Phẩm Khánh Long,

Bảng 4: Thông tin và hình ảnh một số sản phẩm thịt trâu đông lạnh nhập khẩu

| TT | Mã SP | Đặc điểm | Hình ảnh Sản phẩm tươi | Hình Ảnh Đông lạnh | Quy Cách/Thùng |
|----|-------|---|---|--|----------------------|
| 1 | M11 | Là phần thịt ăn được sau giết mổ, vụn rìa gân Trâu. Lượng mỡ nhiều 15% đến 30% tùy nhà Cung Cấp |  |  | Khoảng 12 đến 20 túi |
| 2 | M31 | Là phần thịt lõi thăn ở lưng con Trâu. 90% Nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 10 đến 14 túi |
| 3 | M41 | Là phần thịt Nạc Đùi. 90% Nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 4 đến 6 túi |

| TT | Mã SP | Đặc điểm | Hình ảnh Sản phẩm tươi | Hình Ảnh Đông lạnh | Quy Cách/Thùng |
|----|-------|---|---|--|---------------------|
| 4 | M42 | Cũng là phần thịt ở Đùi. Còn gọi là Đùi Gõ hay Thịt Chân Giò. 90% Nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 4 đến 8 túi |
| 5 | M44 | Là phần thịt thăn bên ngoài của đùi. 90% Nạc 10% Mỡ và gân |  |  | Khoảng 4 đến 10 túi |
| 6 | M45 | Là phần thịt Nạc Mông. 90% nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 4 đến 6 túi |
| 7 | M46 | Là phần thịt thăn bên ngoài của thăn lưng con Trâu. 90% nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 5 đến 8 túi |
| 8 | M60 | Là phần thịt bắp ở cẳng chân - bắp chuột. 90% nạc 10% mỡ và gân |  |  | 1 túi |
| 9 | M61 | Là phần thịt ở Úc con Trâu, còn gọi là thịt Gầu. 90% nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 5 đến 6 túi |
| 10 | M62 | Là phần thịt ở Sườn, còn gọi là Nạm Sườn. 90% nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 4 đến 5 túi |
| 11 | M63 | Là phần thịt nạc ở vai con Trâu. |  |  | 1 túi |

| TT | Mã SP | Đặc điểm | Hình ảnh Sản phẩm tươi | Hình Ảnh Đông lạnh | Quy Cách/Thùng |
|----|-------|--|---|--|----------------------|
| 12 | M64 | Là phần thịt bắp ở thân Trâu - Bắp cá lóc. 90% nạc 10% mỡ và gân |  |  | Khoảng 14 đến 20 túi |
| 13 | M66 | Là phần thịt nạc vụn sau khi chia cắt Trâu |  |  | Khoảng 4 đến 12 túi |
| 14 | M67 | Là phần thịt móm đầu thân bên ngoài, ở phần lưng của Trâu. 90% nạc 10% mỡ và gân |  |  | 1túi |

(Nguồn: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn)

Trong các năm tiếp theo, khi công ty thiết lập được mối quan hệ thương mại lâu năm và khẳng định với các bạn hàng, hoạt động thương mại sẽ vẫn được Công ty duy trì là hoạt động kinh doanh chính, duy trì lợi nhuận đều đặn hàng năm cho Công ty.

6.1.2. Kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc là một trong những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tiên tại tỉnh Hải Dương. Với thành công của các dự án đã triển khai và bàn giao cho khách hàng, Công ty gây dựng cho mình được uy tín thương hiệu lớn trên thị trường Bất động sản tại Hải Dương và các vùng lân cận, được người dân trên địa bàn tin tưởng lựa chọn.

Trong những năm qua, các Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản tại địa bàn tỉnh Hải Dương chủ yếu thực hiện các dự án theo hình thức phân lô bán nền. Sau khi đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật của dự án thì bàn giao lại phần hạ tầng cho chính quyền địa phương và bán đất nền để bù đắp chi phí đầu tư. Dự án kết thúc khi bàn giao xong hạ tầng cho chính quyền và bán hết đất nền, chủ đầu tư sẽ không còn bất cứ hoạt động nào trên khu vực dự án. Cách làm này có ưu điểm là quá trình đầu tư ngắn và thu tiền nhanh, tuy nhiên không khai thác hết được các lợi thế có thể có của dự án để tiếp tục phát triển kinh doanh

cũng như không mang lại cho Công ty tính bền vững do phụ thuộc vào việc xây dựng quan hệ với chính quyền, với khách hàng, với đối tác.

Vì vậy, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc xác định từ năm 2017 trở đi bắt đầu chuyển đổi mô hình đầu tư kinh doanh bất động sản xây dựng hạ tầng và phân lô bán nền sang một mô hình khác có tính bền vững hơn, đó là vừa phát triển bất động sản, vừa quản lý và đồng hành cùng dự án. Các dự án trọng điểm của Công ty dự kiến phát triển theo mô hình này là: Dự án Côn Sơn Resort (đã được Công ty nghiên cứu và triển khai từ nhiều năm nay), dự án Công viên nghỉ trang Hoa Lạc Viên và gần đây nhất là Dự án tổ hợp khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê phục vụ cho nhu cầu của các chuyên gia nước ngoài và các liên doanh nước ngoài trên địa bàn tỉnh Hải Dương (do Công ty Cổ phần Hồng Hưng – Công ty con là chủ đầu tư). Các mô hình đầu tư này không những đem lại lợi ích trong khâu đầu tư xây dựng và kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà còn tạo ra nhiều cơ hội khai thác các dịch vụ giá trị gia tăng mới cho khách hàng, bảo đảm kéo dài vòng đời dự án, tạo nguồn tăng trưởng ổn định và bền vững cho Công ty.

Trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến năm 2019, cùng với một số dự án phân lô bán nền, Công ty sẽ tập trung đầu tư xây dựng cơ bản cho 3 dự án nêu trên. Từ năm 2020 đến năm 2024, Công ty sẽ nghiên cứu các mô hình đầu tư kinh doanh bất động sản mới như: Chung cư cao tầng, sàn thương mại cho thuê, tổ hợp dịch vụ cho thuê trên địa bàn thành phố Hải Dương, thị xã Chí Linh và một số đô thị mới của tỉnh Hải Dương.

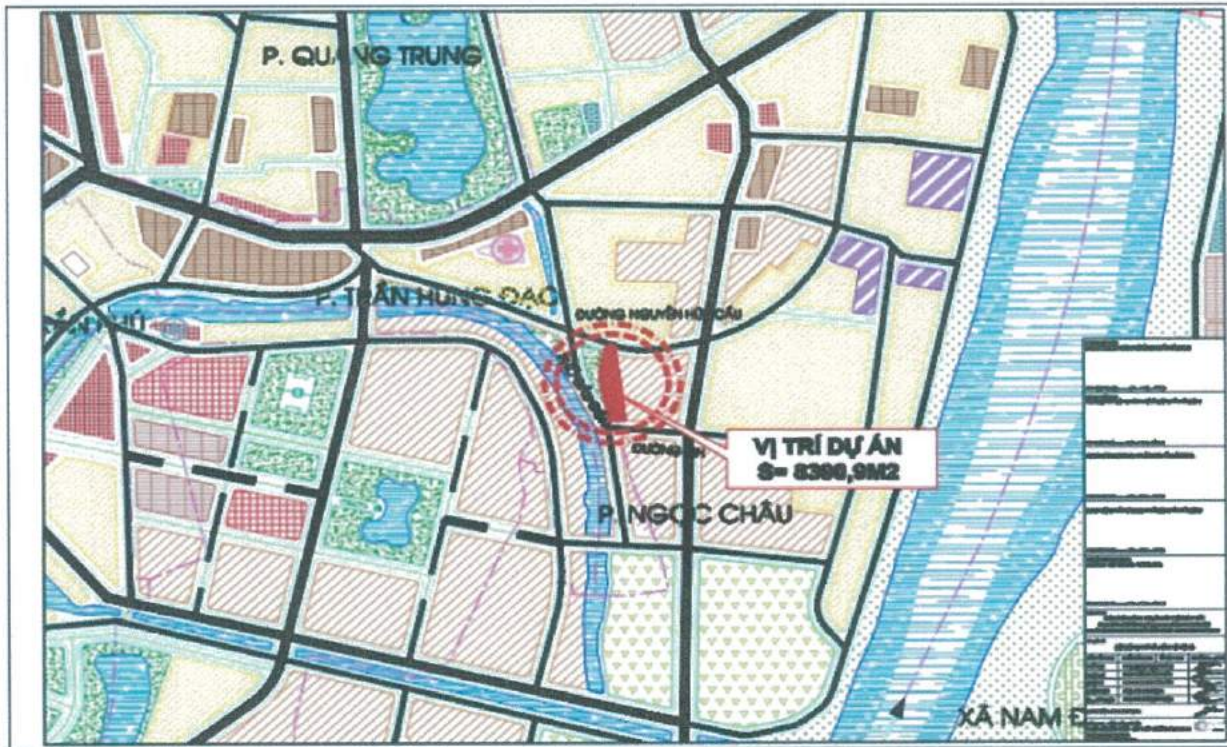
Thông tin chi tiết về các dự án Công ty đã hoàn thành và đang triển khai

❖ ***Dự án Đầu tư xây dựng Cụm Dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, đường Nguyễn Hữu Cầu, thành phố Hải Dương***

Tổng quan Dự án

Dự án Đầu tư xây dựng Cụm Dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ đường Nguyễn Hữu Cầu có ý nghĩa rất quan trọng đối với thành phố Hải Dương. Dự án này giúp giải quyết các vấn đề về môi trường và thoát nước của khu vực; đồng thời góp phần cải tạo kiến trúc cảnh quan đô thị và phát triển quỹ đất ở cho người dân sinh sống trên địa bàn thành phố. Với vị trí giao thông liên vùng thuận tiện, dự án là cầu nối giữa đường Nguyễn Hữu Cầu và Khu đô thị mới phía Đông thành phố Hải Dương.

Thông tin Dự án



(Nguồn: Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC)

Chủ đầu tư dự án : Liên danh Việt Tiên Sơn – Thăng Long (CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC và Doanh nghiệp tư nhân Thăng Long). Đại diện liên danh là Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC

| | |
|---|---|
| Diện tích đất quy hoạch | : 8.224,7 m ² |
| Tổng mức đầu tư | : 77,34 tỷ |
| Tình hình pháp lý dự án | : Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 12/3/2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án; Giấy Chứng nhận Đầu tư số 04121000663 lần đầu ngày 25/3/2013; Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 12/02/2015 về việc cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. |
| Vị trí | : Phường Ngọc Châu và phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương Phía Bắc: Giáp với đường Nguyễn Hữu Cầu; Phía Nam: Giáp với đường quy hoạch khu đô thị mới phía Đông Thành Phố Hải Dương; Phía Đông: Giáp doanh nghiệp tư nhân Thăng Long (Khu sinh thái Âu Cơ); Phía Tây: Giáp Khu dân cư phường Trần Hưng Đạo. |
| Quy mô | : Loại hình đầu tư: Xây dựng hạ tầng và phân lô bán nền Tổng diện tích đất quy hoạch cho công trình nhà ở: 4.463,6 m ² (59 căn hộ) |
| Tổng giá trị đã đầu tư tính đến 31/12/2017 | : 23.258.451.921 đồng |
| Tiến độ thực hiện | : Dự án đã hoàn thành đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dự kiến sẽ hoàn thành việc bàn giao cho chính quyền vào Quý III năm 2018 Đối với việc ghi nhận doanh thu từ dự án: Công ty đã ghi nhận tổng cộng là 24,30 tỷ đồng doanh thu (Năm 2014: 10,76 tỷ đồng, Năm 2015: 11,83 tỷ đồng, năm 2016 :1,19 tỷ đồng và năm 2017 là: 0,52 tỷ đồng) |

❖ **Dự án Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương**

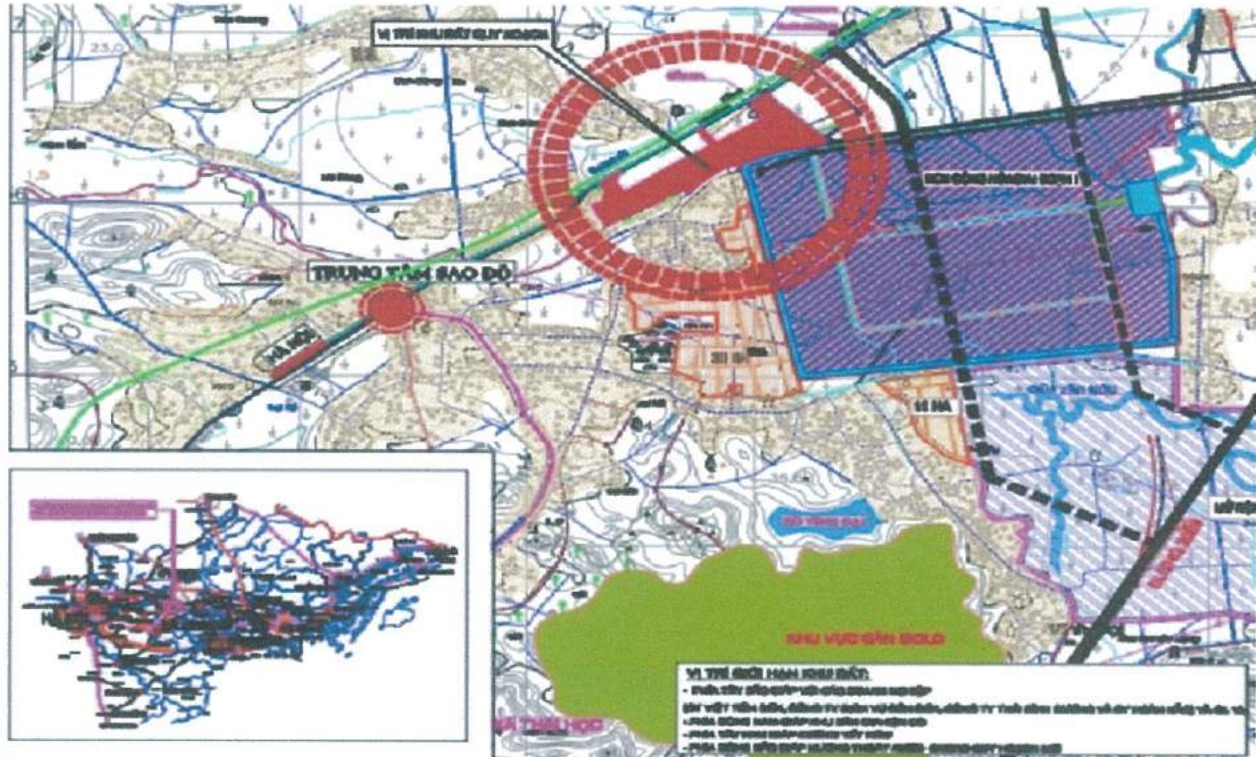
Tổng quan dự án

Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu đã được UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 ngày 29 tháng 04 năm 2011, chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 10 tháng 07 năm 2013 với tổng vốn đầu tư hơn 214 tỷ đồng bao gồm hơn 1.000 lô đất được thiết kế chủ yếu theo quy chuẩn 5m x 15m và các dự án thành phần như: nhà trẻ mẫu giáo, khu dịch vụ thương mại, khu thương mại văn phòng, khu bể bơi cây xanh.

Dự án là mô hình tiên phong của tỉnh Hải Dương trong việc di dời các nhà máy, xí nghiệp ra khỏi phạm vi nội đô và là sự khởi đầu mới cho công cuộc xây dựng và hiện đại hóa thị xã Chí Linh hướng tới mục tiêu đưa thị xã trẻ Chí Linh trở thành thành phố Chí Linh.

Đến nay dự án đang thi công các hạng mục xây dựng cơ bản như san lấp, cấp thoát nước, đường nội bộ... ở cả khu A và khu B.

Thông tin Dự án





(Nguồn: Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

- Chủ đầu tư dự án** : CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Diện tích đất quy hoạch** : 199.559,08 m²
- Tổng mức đầu tư** : 214,65 tỷ đồng
- Tình hình pháp lý dự án** : Quyết định số 14/QĐ/UBND ngày 11/1/2011 của UBND thị xã Chí Linh v.v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – TX Chí Linh;
Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 24/8/2012 của UBND TX Chí Linh v.v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
Giấy Chứng nhận Đầu tư số 04121000543 lần đầu ngày 29/4/2011, thay đổi lần thứ nhất ngày 10/7/2013.
- Vị trí** : Khu đất thuộc địa bàn phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 18.
Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện có.
Phía Tây Nam giáp đường Yết Kiêu.
Phía Đông Bắc giáp mương thoát nước chung quy hoạch mới.

- Quy mô** : Loại hình đầu tư: Xây dựng hạ tầng và phân lô bán nền
Tổng diện tích đất quy hoạch cho công trình nhà ở: 92.020 m²
- Tổng mức đầu tư tính đến 31/12/2017** : 102.870.833.244 đồng
- Tình hình triển khai dự án** : Tại thời điểm hiện tại, 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.
Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quý IV/2018. Trong năm 2018, Công ty sẽ hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bàn giao lại chính quyền trong năm 2019.
- Tình hình bán hàng** : Dự án có 1.101 lô đất được phép chuyển nhượng, đến thời điểm hiện tại có 343 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng (số lô đất này Công ty đã xuất hóa đơn và tạm nộp thuế TNDN 2% và 1%), và 395 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 31/12/2017.
- Ghi nhận doanh thu** : Công ty đã ghi nhận 47,5 tỷ đồng vào khoản mục “Người mua trả tiền trước” và 71,4 tỷ đồng tại khoản mục “Vay ngắn hạn cá nhân” tính đến thời điểm 31/12/2017

Thông tin chi tiết về các dự án Công ty đang phát triển

❖ Dự án Côn Sơn Resort

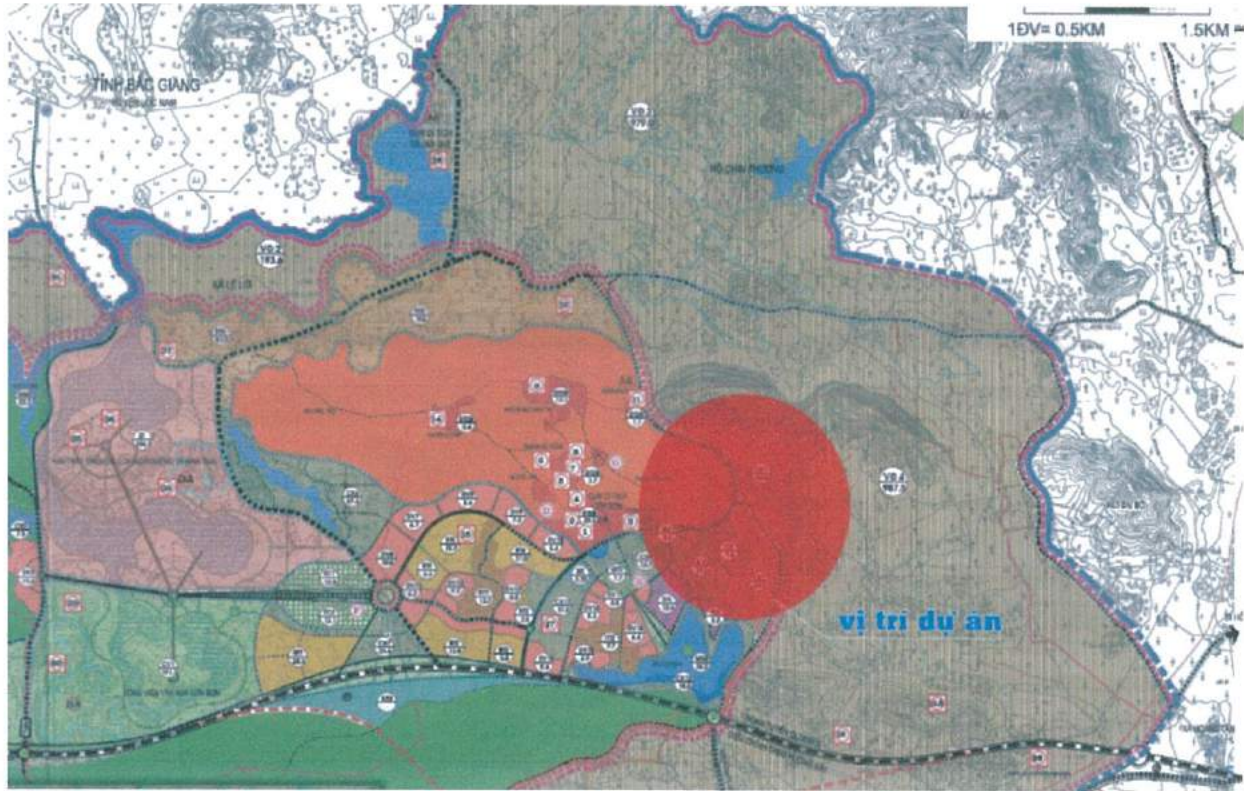
Tổng quan dự án

Dự án Côn Sơn Resort có tổng vốn đầu tư khoảng 2.000 tỷ đồng bao gồm ba khu biệt thự xen kẽ với các công trình hạ tầng phục vụ du lịch và cư dân như: Khách sạn 4 sao, sân tập golf, khu thể thao trong nhà và dưới nước, câu lạc bộ giải trí thư giãn, trung tâm hội nghị hội thảo, khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe... Dự án nằm trong vùng Quy hoạch du lịch văn hóa tâm linh Côn Sơn -Kiếp Bạc, có vị trí đắc địa.

Dự án Côn Sơn Resort đi vào hoạt động sẽ góp phần nâng cao giá trị cuộc sống và khẳng định đẳng cấp vượt trội. Dự án cũng là khu Resort đầu tiên của tỉnh Hải Dương, thực hiện quy hoạch bảo tồn và phát triển Khu Côn Sơn Kiếp Bạc theo quyết định số 920/QĐ-TTg

ngày 18/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ, góp phần hiện thực hóa thế mạnh du lịch của vùng đất Chí Linh địa linh nhân kiệt và giàu di tích, truyền thống văn hóa lịch sử.

Dự án Côn Sơn Resort là một trong các dự án thực hiện chuyển đổi chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản hướng tới kinh doanh bền vững của Công ty.





(Nguồn: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

- Chủ đầu tư dự án** : CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Diện tích đất quy hoạch** : Khoảng 90,68 ha
- Tổng mức đầu tư (đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây thô biệt thự)** : 550 tỷ đồng
- Tình hình pháp lý dự án** : Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu Côn Sơn Resort phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương tỷ lệ 1/500.
- Công văn số 422/UBND-VP ngày 24/3/2014 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chỉ định Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc là chủ đầu tư thực hiện dự án khu Côn Sơn Resort.
- Văn bản số 3177/BXD-PTĐT ngày 05/12/2014 của Bộ Xây dựng Về việc cho ý kiến trước khi chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort.

Quyết định số 2762/QĐ-UBND ngày 06/10/2016 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Côn Sơn Resort phường Cộng hòa, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500 với diện tích 90,68 ha

Công văn số: 13/BXD-PTĐT ngày 03/01/2018 của Bộ xây dựng, v/v cho ý kiến trước khi chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort tại thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Quyết định số 695/QĐ-UBND, ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương, v/v chấp thuận đầu tư Dự án Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 5/3/2018 của UBND thị xã Chí Linh Về việc thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư, GPMB dự án đầu tư xây dựng khu Côn Sơn Resort phường Cộng Hòa thị xã Chí Linh.

- Vị trí** : Phía Bắc và phía Đông giáp Khu rừng thông.
P phía Nam giáp đường và hồ Côn Sơn
P phía Tây giáp đường đi Đền Sinh và Khu rừng thông
- Quy mô** : Loại hình đầu tư: Khu du lịch biệt thự nhà vườn cao cấp kết hợp với du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí.
Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 2.500 người.
- Tiến độ thực hiện** : Việt Tiên Sơn Địa ốc đang trong giai đoạn trích đo thu hồi đất lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng.

Thông tin chi tiết về các dự án Công ty đang lập quy hoạch dự án

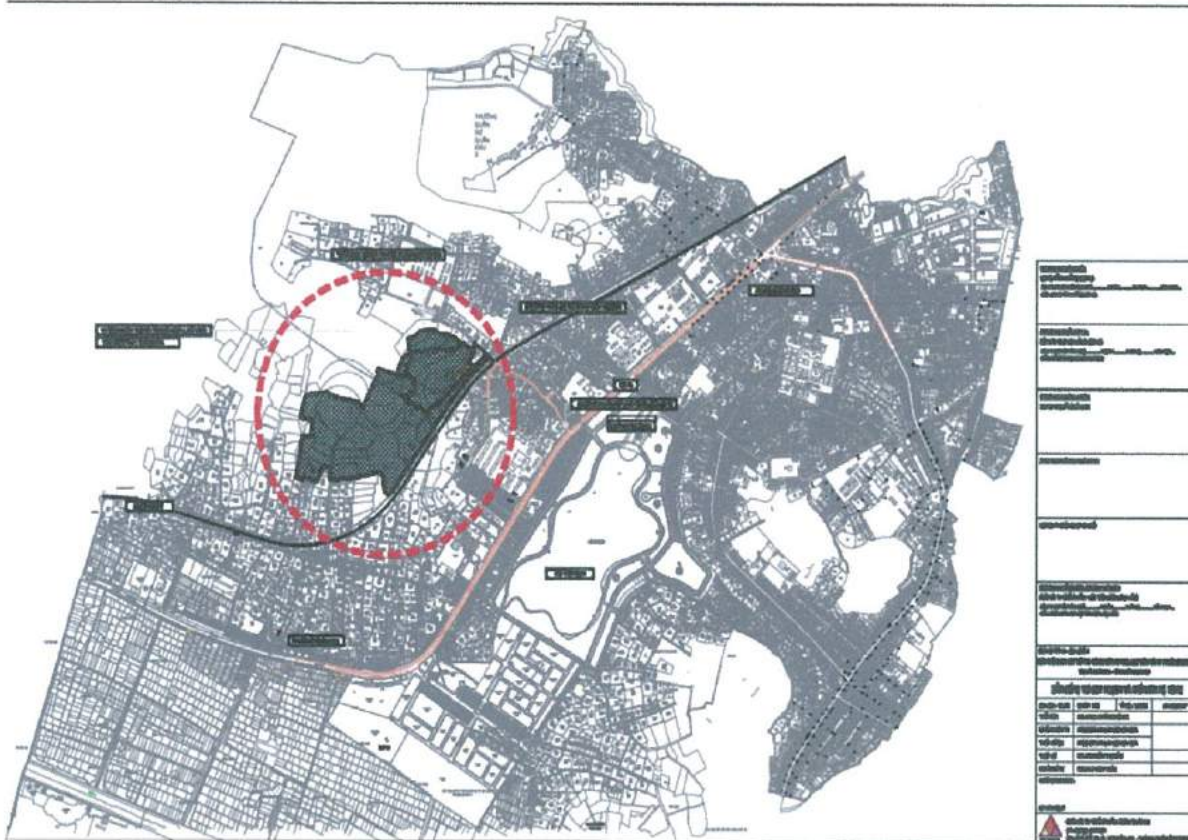
- ❖ **Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc viên và Nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương**

Tổng quan dự án

Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên theo đồ án quy hoạch được duyệt nêu trên có diện tích 15,886 ha. Khu vực quy hoạch dự án nằm trên khu đồi núi thuộc địa bàn hai phường Chí Minh và Sao Đỏ, thị xã Chí Linh. Dự án có vị trí đặc địa phù hợp với quy hoạch xây dựng công viên nghĩa trang, có thể tựa lưng dãy núi Phụng Hoàng, nhìn ra hồ Mật Sơn là một trong các hồ được quy hoạch và có cảnh quan đẹp nhất trong vùng. Quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên bố trí xây dựng các khu cảnh quan đẹp để thoáng mát, các khu mộ liền kề và khuôn viên đa dạng, đáp ứng nhu cầu sử dụng phong phú của nhân dân trong khu vực.

Vị trí quy hoạch hiện tại của dự án cho phép mở rộng trong tương lai với quy mô lên đến gần 100 ha. Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là mô hình nghĩa trang theo hình thức xã hội hóa đầu tiên của tỉnh Hải Dương, góp phần đảm bảo các tiêu chí đô thị văn minh, hiện đại, nâng cấp thị xã Chí Linh lên thành phố trước năm 2020.

Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là một trong các dự án thực hiện chuyển đổi chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản hướng tới kinh doanh bền vững của Công ty.



(Nguồn: Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

- Tổ chức đầu tư lập quy hoạch dự án** : CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Diện tích đất quy hoạch** : 158.860 m²
- Tổng mức đầu tư dự kiến** : 194,29 tỷ đồng
- Tình hình pháp lý dự án** : Ngày 20/12/2016 UBND tỉnh Hải Dương có thông báo số 194/TB-VP đồng ý giao cho Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc làm nhà đầu tư lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh tỷ lệ 1/500;
Thông báo số 444/TB/TU ngày 18/1/2017 của Ban thường vụ Tỉnh Ủy Hải Dương đồng ý phương án điều chỉnh Quy hoạch công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và nghĩa trang phường Sao Đỏ
Ngày 15/5/2017 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1508/QĐ-UBND Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh tỷ lệ 1/500.
- Vị trí** : Phía Đông giáp đường giao thông liên xóm.
Phía Tây giáp đất đồi phường Văn An.
Phía Nam giáp đất đồi trồng cây và một phần giáp dân cư phường Chí Minh.
Phía Bắc giáp đất đồi trồng cây.
- Quy mô** : Loại hình đầu tư: Đầu tư xây dựng các phần mộ cát tang, xây dựng đài hóa thân hoàn vũ và các dịch vụ tang lễ, tưởng niệm khác...
Tổng số phần mộ gồm mộ khuôn viên và mộ liền kề gần 9.000 ngôi mộ
- Tiến độ thực hiện** : Dự án đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Quy hoạch 1/500. Công ty đang tiếp tục lập dự án đầu tư trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
Dự kiến dự án sẽ triển khai trong năm 2019 và đi vào hoạt động trong năm 2020.

- ❖ *Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Đổi tên từ Dự án Khu dân cư Sân Golf thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương)*

Tổng quan dự án

Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo thị xã Chí Linh có vị trí đắc địa ở trung tâm của thị xã, có kết nối tốt với các khu dân cư hiện có xung quanh, tiếp giáp với sân golf Ngôi Sao Chí Linh và Hồ Mật Sơn. Dự án hoàn thiện góp phần vào việc nâng cấp thị xã Chí Linh lên thành phố và đáp ứng yêu cầu của người dân trong vùng.

Thông tin dự án

Tổ chức đầu tư lập quy hoạch dự án : CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Diện tích đất quy hoạch : 89.145,78 m²

Tình hình pháp lý dự án : Ngày 19/9/2016 UBND tỉnh Hải Dương có thông báo số 146/TB-VP về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Dương Thái tại cuộc họp Lãnh đạo UBND tỉnh ngày 12/9/2016 đồng ý nguyên tắc giao cho Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư sân golf tỷ lệ 1/500 tại phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh;

Hợp đồng số 01/2016/HĐKT ngày 07/10/2016 vv lập Quy hoạch chi tiết xây dựng công trình giữa UBND thị xã Chí Linh và Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc;

Thông báo số 438-TB/ThU ngày 14/12/2016 của Thị Ủy Chí Linh kết luận của Ban Thường vụ Thị Ủy về quy hoạch chi tiết xây dựng dự án khu dân cư sân Golf, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh;

Tờ trình số 448/TTr-UBND ngày 24 /5/2017 của UBND thị xã Chí Linh về việc báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư sân Gòn, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500;

Quyết định số 3846/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 11/12/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Quyết định số 673/QĐ-UBND ngày 12/2/2018 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt danh mục đầu tư có sử dụng đất, công bố lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2018 (Đợt 1)

Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 của UBND

thị xã Chí Linh Về việc thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư, GPMB dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh.

Văn bản số 845/UBND-VP ngày 26/3/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc áp dụng sơ tuyển trong nước lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh.

Vị trí : Khu đất lập dự án quy hoạch Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo thị xã Chí Linh nằm trong trung tâm thị xã với quy mô diện tích 89.145,78 m² và được giới hạn như sau:

Phía bắc giáp trường cơ giới số 17

Phía nam giáp khu dân cư đường Trần Hưng Đạo

Phía đông giáp khu dân cư ven đường quốc lộ 37

Phía Tây giáp khu dân cư phường Sao Đỏ.

Tổng mức đầu tư dự kiến : 111 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện : Dự án đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500. Công ty đang tiến hành lập dự án đầu tư trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Dự kiến UBND sẽ chấp thuận chủ trương đầu tư trong quý III/2018, đền bù GPMB quý IV/2018, khởi công quý I/2019, hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất quý IV/2020.

6.1.3. Hoạt động kinh doanh khác

- **Hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư**

Trung tâm mua sắm thị trấn Sao Đỏ

Tổng quan Dự án

Trung tâm mua sắm thị trấn Sao Đỏ (nay là phường Sao Đỏ), thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương là mô hình kinh doanh đầu tiên trên địa bàn Chí Linh cung cấp mặt bằng kinh doanh, bất động sản đầu tư cho thuê nhằm tạo ra môi trường kinh doanh mới trong lĩnh vực thương mại dịch vụ. Qua đó tạo ra một trung tâm kết nối, giao lưu về hàng hóa, thông tin, dịch vụ giữa các thương nhân bán buôn, bán lẻ với nhau và với người tiêu dùng. Dự án Trung tâm mua sắm thị trấn Sao Đỏ trước đây thuộc CTCP Việt Tiên Sơn. Sau khi thực hiện chia tách CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc từ CTCP Việt Tiên Sơn, dự án này đã được chuyển cho CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc tiếp tục quản lý.

Thông tin Dự án



(Nguồn: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

| | |
|---------------------------------|--|
| Vị trí dự án | : Thị trấn Sao Đỏ, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương |
| Diện tích | : 4.642 m ² |
| Tình trạng pháp lý dự án | : Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản |
| Tổng giá trị đã đầu tư | : 4,8 tỷ đồng |
| Tiến độ thực hiện | : Hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2007 Công ty đã cho thuê các gian hàng tại Trung tâm mua sắm Thị trấn Sao Đỏ với thời hạn cho thuê tối thiểu là 1 năm, tối đa là 50 năm. |

Công ty đã cho thuê các gian hàng tại Trung tâm mua sắm Thị trấn Sao Đỏ với thời hạn cho thuê tối thiểu là 1 năm, tối đa là 50 năm, mang lại nguồn doanh thu hàng năm (khoảng trên 120-170 triệu đồng/năm) cho Công ty.

- **Dịch vụ lữ hành**

Bắt đầu từ năm 2013, Trung tâm dịch vụ lữ hành của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc cung cấp các tour du lịch trong và ngoài nước theo yêu cầu của khách hàng. Đối tượng khách hàng chủ yếu là khách hàng trong tỉnh Hải Dương như khối Ngân hàng, Hội đồng nhân dân tỉnh; Đảng ủy, UBND các cấp, phòng ban chức năng; các sở ngành; các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh và một số khách hàng lẻ. Công ty cung cấp dịch vụ trực tiếp đối với các tour du lịch trong nước và ký hợp đồng thuê đối tác thực hiện đối với các tour du lịch nước ngoài (tour đi Hàn Quốc, Singapore, Malaysia, Nhật Bản, Trung Quốc...). Doanh thu dịch vụ lữ hành năm 2017 đạt 4,3 tỷ đồng, Quý 1/2018 ghi nhận hơn 700 triệu đồng.

- **Hoạt động xây lắp**

Công ty hiện nay đang có 03 đội thi công công trình, có khả năng trực tiếp thi công các dự án, công trình của Công ty, của các công ty thành viên và tham gia đấu thầu để thực hiện các dự án bên ngoài khác. Năm 2015, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc trúng thầu gói thầu thi công xây dựng san nền, đường giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật dự án khu

nhà ở thương mại tại ga đường sắt Hải Dương, thành phố Hải Dương, chủ đầu tư là Công ty Tư vấn đầu tư và xây dựng giao thông vận tải (Hợp đồng số 34/2015/Tricc-VTS với giá trị hợp đồng là: 10.458.264.000 đồng); Ngày 22/3/2018 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC ký hợp đồng số 05/2018/HĐXD-BQLDA với Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh thi công công trình nâng cấp cải tạo, chỉnh trang đô thị tuyến đường phố quốc lộ 37 phường Thái Học, thị xã Chí Linh tỉnh Hải Dương, đoạn từ cầu Ninh Chấp đến hết khu dân cư Đồng Đỗ, hạng mục hè phố, thoát nước và trồng cây xanh, giá trị hợp đồng 12.553.164.000 đồng; Ngày 22/3/2018 Công ty cổ phần Hồng Hưng ký hợp đồng số 06/2018/HĐXD-BQLDA với Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh thi công công trình đường, hai đầu cầu kết nối xã Kênh Giang với xã Văn Đức thị xã Chí Linh, giá trị hợp đồng 7.636.903.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, các đội thi công của Công ty đang thực hiện xây dựng theo lộ trình thực hiện hợp đồng này.

6.2. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|-----------------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | | Doanh thu | Tỷ trọng (%) | Doanh thu | Tỷ trọng (%) | Doanh thu | Tỷ trọng (%) |
| 1 | DT bán hàng | 96.982.435.736 | 88,93% | 114.695.051.570 | 93,2% | 16.433.950.942 | 84,70% |
| 2 | DT cung cấp dịch vụ | 6.837.259.299 | 6,27% | 4.319.416.815 | 3,51% | 702.292.389 | 3,62% |
| 3 | DT hoạt động xây lắp | 3.900.675.455 | 3,6% | 3.376.482.727 | 2,74% | 2.212.727.273 | 11,40% |
| 4 | DT kinh doanh bất động sản | 1.196.250.000 | 1,09% | 510.000.000 | 0,42% | - | - |
| 5 | DT kinh doanh bất động sản đầu tư | 128.055.527 | 0,11% | 170.827.147 | 0,13% | 54.285.147 | 0,28% |
| | Tổng cộng | 109.044.676.017 | 100% | 123.071.778.259 | 100% | 19.403.255.751 | 100% |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC)

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|----------|-----------|--------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| | | Doanh thu | Tỷ trọng (%) | Doanh thu | Tỷ trọng (%) | Doanh thu | Tỷ trọng (%) |

| STT | Chi tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|--|------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | | Doanh thu | Tỷ trọng (%) | Doanh thu | Tỷ trọng (%) | Doanh thu | Tỷ trọng (%) |
| 1 | DT bán hàng | 137.697.353.177 | 84,1% | 201.966.948.857 | 82,52% | 23.395.777.525 | 74,15% |
| 2 | DT cung cấp dịch vụ | 6.837.259.299 | 4,18% | 4.319.416.815 | 1,76% | 702.292.389 | 2,23% |
| 3 | DT hoạt động xây lắp | 3.900.675.455 | 2,38% | 3.376.482.727 | 1,38% | 2.212.727.273 | 7,01% |
| 4 | DT kinh doanh bất động sản | 13.916.432.000 | 8,50% | 22.396.564.000 | 9,15% | 2.149.800.000 | 6,81% |
| 5 | DT kinh doanh bất động sản đầu tư | 128.055.527 | 0,08% | 170.827.147 | 0,07% | 54.285.147 | 0,17% |
| 6 | DT chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền | 1.241.895.455 | 0,76% | 12.508.309.800 | 5,11% | 3.035.751.000 | 9,62% |
| | Tổng cộng | 163.721.670.913 | 100% | 244.738.549.346 | 100% | 31.550.633.334 | 100% |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Tổng doanh thu của Công ty trong năm 2017 ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể so với năm 2016, cụ thể tăng 12,86% đối với BCTC riêng và 49,48% trên BCTC hợp nhất. Trong đó, doanh thu của Công ty chủ yếu là do sự đóng góp của hoạt động kinh doanh thương mại (hàng đông lạnh bao gồm các sản phẩm thịt trâu, gà, heo đông lạnh và các hàng hóa khác đối với Công ty mẹ và kinh doanh máy móc thiết bị tại Công ty con - CTCP Việt Tâm Doanh). Cụ thể, doanh thu hoạt động thương mại năm 2017 đóng góp 82,25% tổng doanh thu thuần, Quý 1/2018 đóng góp 74,15% tổng doanh thu thuần hợp nhất của toàn công ty.

Đối với hoạt động thương mại hàng đông lạnh, năm 2017, Công ty đã phát triển kinh doanh sang nhập trực tiếp từ Ấn Độ thông qua đối tác Công ty ALLANASONS PRIVATE LIMITED và mở rộng bán hàng thịt đông lạnh trực tiếp đến các công ty phân phối tại Hà Nội như Công ty CP Sự kiện Âm Thực Hapro, Công ty TNHH 123Mart, Công ty TNHH Cung Ứng Thực Phẩm Thanh Nga, Công ty TNHH Thực Phẩm Khánh Long, Đối với hoạt động thương mại máy móc thiết bị tại công ty con, CTCP Việt Tâm Doanh đang đẩy mạnh thương mại các mặt hàng đang có nhu cầu tiêu thụ lớn cho xây dựng như máy xúc, máy ủi, máy lu, xe lu. Công ty có lợi thế là 03 bãi tập kết tại Hải Phòng, Hà Nội và TP Hồ Chí Minh và đã xây dựng được uy tín kinh doanh trên thị trường nên được nhiều bạn hàng giới thiệu. Theo đó, doanh thu bán hàng của Công ty mẹ năm 2017 tăng 17,71 tỷ đồng, tương ứng tăng 18,26% và tại BCTC hợp nhất cũng ghi nhận mức tăng 64,27 tỷ đồng, tương ứng tăng 46,67% so với năm 2016. Nhờ hợp tác với các đối tác đều có uy tín trên thị trường nên hoạt động này sẽ tiếp tục phát triển trong các năm tới và bổ trợ dòng tiền kinh

doanh cho Công ty. Quý 1/2018, Công ty mẹ ghi nhận doanh thu thương mại đạt 16,433 tỷ đồng, tăng trưởng 239% so với cùng kỳ năm 2017 và tại BCTC Hợp nhất, doanh thu thương mại đạt 23,396 tỷ đồng, tăng trưởng 52,87% so với cùng kỳ 2017.

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của toàn Công ty (số liệu hợp nhất) trong năm 2017 chỉ chiếm tỷ trọng 9,15% tổng doanh thu. Phần lớn doanh thu bất động sản đến từ việc chuyển nhượng đất thuộc Dự án Nhà ở Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương của Công ty cổ phần Hồng Hưng. Các dự án bất động sản của Công ty đều đang trong giai đoạn triển khai xây dựng hoặc chưa đủ điều kiện để bàn giao cho khách hàng. Tuy nhiên dự kiến trong năm 2018, doanh thu từ hoạt động này sẽ được cải thiện đáng kể khi dự án Yết Kiêu hoàn thành và chính thức bàn giao cho khách hàng.

Ngoài ra, các mảng kinh doanh khác của Công ty như Dịch vụ lữ hành, kinh doanh bất động sản cho thuê mặt bằng, xây lắp và y tế đóng góp khoảng 6-8% vào doanh thu thuần của Công ty. Mặc dù chỉ đóng góp tỷ lệ nhỏ trong tổng doanh thu thuần nhưng hoạt động kinh doanh dịch vụ như lữ hành và cho thuê mặt bằng là hoạt động ổn định thường xuyên và đem lại tỷ suất lợi nhuận tương đối tốt cho Công ty trong các năm qua. Đối với hoạt động xây dựng, Công ty đang thực hiện hợp đồng số 34/2015/Tricc-VTS thi công xây dựng san nền, đường giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật dự án khu nhà ở thương mại tại ga đường sắt Hải Dương, thành phố Hải Dương với giá trị hợp đồng là: 10.458.264.000 đồng. Theo đó, công ty ghi nhận doanh thu hàng năm nhận được theo tiến độ thực hiện công trình thi công (Năm 2016 là 3,90 tỷ đồng, năm 2017 ghi nhận thêm 3,38 tỷ đồng và Quý 1/2018 ghi nhận 2,212 tỷ đồng). Đối với doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền, tại BCTC hợp nhất ghi nhận khoản doanh thu tăng trưởng mạnh mẽ, từ 1,24 tỷ đồng năm 2016 lên 12,51 tỷ đồng trong năm 2017. Quý 1/2018, doanh thu chuẩn trị trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền đạt 3,035 tỷ đồng, tăng trưởng 8,42% so với cùng kỳ 2017. Kết quả này có được là nhờ uy tín và danh tiếng của Lương y Nguyễn Thiệu nổi tiếng khắp các tỉnh Thái Bình, Nam Định, Hải Dương, Hải Phòng, Hưng Yên. Doanh thu của CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu cũng tăng trưởng mạnh mẽ kể từ sau khi được CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC tham gia và đẩy mạnh đầu tư vào các hoạt động quảng bá thương hiệu của công ty. Điều này cho thấy mảng hoạt động Đông Nam Dược và sản xuất thực phẩm chức năng là mảng rất tiềm năng và có khả năng tăng trưởng vượt trội trong tương lai khi Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng và Đông Nam dược chính thức đi vào hoạt động.

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| | | LNG | LNG/DTT (%) | LNG | LNG/DTT (%) | LNG | LNG/DTT (%) |
| 1 | LNG bán hàng | 10.402.421.181 | 9,54% | 11.699.563.653 | 9,51% | 2.092.478.802 | 10,78% |

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|--------------|----------------------|---------------|
| | | LNG | LNG/DTT (%) | LNG | LNG/DTT (%) | LNG | LNG/DTT (%) |
| 2 | LNG cung cấp dịch vụ | 571.922.767 | 0,52% | 313.134.155 | 0,25% | 36.034.916 | 0,19% |
| 3 | LNG động xây lắp | 368.647.628 | 0,34% | 311.974.600 | 0,25% | 169.567.741 | 0,87% |
| 4 | LNG kinh doanh bất động sản | 122.003.366 | 0,11% | (397.207.241) | -0,32% | - | - |
| 5 | LNG kinh doanh bất động sản đầu tư | 59.211.830 | 0,05% | 85.418.310 | 0,07% | 26.943.680 | 0,14% |
| | Tổng cộng | 11.524.206.772 | 10,57% | 12.012.883.477 | 9,76% | 2.325.025.139 | 11,98% |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC)

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|---|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| | | LNG | LNG/DTT (%) | LNG | LNG/DTT (%) | LNG | LNG/DTT (%) |
| 1 | LNG bán hàng | 17.183.529.664 | 10,49% | 28.575.347.105 | 11,68% | 3.496.956.135 | 11,08% |
| 2 | LNG cung cấp dịch vụ | 571.922.767 | 0,35% | 313.134.155 | 0,13% | 36.034.916 | 0,11% |
| 3 | LNG hoạt động xây lắp | 368.647.628 | 0,23% | 311.974.600 | 0,13% | 169.567.741 | 0,54% |
| 4 | LNG kinh doanh bất động sản | 1.082.520.932 | 0,66% | 6.016.492.932 | 2,46% | 728.054.226 | 2,31% |
| 5 | LNG kinh doanh bất động sản đầu tư | 59.211.830 | 0,04% | 85.418.310 | 0,03% | 26.943.680 | 0,09% |
| 6 | LNG chăm trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền | 350.144.000 | 0,21% | 5.968.117.929 | 2,44% | 1.516.351.274 | 4,81% |

| STT | Chi tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | | LNG | LNG/D TT (%) | LNG | LNG/D TT (%) | LNG | LNG/D TT (%) |
| | Tổng cộng | 19.616.021.821 | 11,98% | 41.270.485.031 | 16,86% | 5.973.907.972 | 18,93% |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Lợi nhuận gộp của toàn Công ty trong năm 2017 tăng đáng kể so với năm 2016, đặc biệt tại BCTC hợp nhất. Cụ thể, lợi nhuận gộp tăng 0,489 tỷ đồng tại BCTC riêng và tăng 21,66 tỷ đồng tại BCTC hợp nhất (gấp đôi so với năm 2016). Đóng góp chính vào lợi nhuận gộp của Công ty là hoạt động thương mại hàng hóa, bao gồm hàng thực phẩm đông lạnh, thương mại máy móc và các hàng hóa khác. Đối với mảng thương mại hàng đông lạnh là do Công ty có lợi thế đàm phán được giá tốt với các đối tác bán hàng vì Công ty thanh toán ngay khi nhận hàng. Trong khi đó, khi bán lại cho các khách hàng, Công ty thường cho nợ với kỳ hạn là 45 ngày (áp dụng năm 2016) và kỳ hạn là 30 ngày (áp dụng từ năm 2017) nên giá bán cao. Đối với mảng thương mại khác (thương mại máy móc thiết bị của Công ty CP Việt Tâm Doanh), Công ty có được giá đầu vào thấp do nhập khẩu trực tiếp từ các thị trường Châu Âu, Mỹ, Úc, Nhật, Hàn Quốc, Trung Quốc thông qua các doanh nhân người Việt làm ăn lâu năm tại đây và tham gia các kênh đấu giá ở thị trường quốc tế. Máy xúc, máy ủi, máy lu, xe lu đã qua sử dụng được Công ty sửa chữa, nâng cấp và bán cho các đối tác có tiềm lực tài chính vừa phải nên tỷ suất biên lợi gộp từ hoạt động này tương đối cao. Nhờ đó, biên lợi nhuận gộp hoạt động thương mại của Công ty tăng từ 12,48% năm 2016 lên 14,15% năm 2017.

Các hoạt động kinh doanh bất động sản tại Công ty cổ phần Hồng Hưng (chuyển nhượng đất tại Dự án Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương) và chuẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền tại Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đều là các hoạt động có biên lợi nhuận gộp cao. Cụ thể, biên lợi nhuận gộp (hợp nhất) năm 2017 và Quý 1/2018 của kinh doanh bất động sản lần lượt là 26,85% và 33,87%. Nguyên nhân là Công ty cổ phần Hồng Hưng chuyển nhượng đất thuộc Dự án Nhà ở Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương. Đây là dự án có vị trí trung tâm của thành phố Hải Dương, nên giá chuyển nhượng rất tốt. Biên lợi nhuận hoạt động chuẩn bị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền cũng mang lại kết quả ấn tượng, cụ thể tại năm 2017 và Quý 1/2018 tương ứng là 47,71% và 49,95%. Tất cả các hoạt động của Công ty năm 2017 đều có tăng trưởng biên lợi nhuận gộp so với năm 2016. Do vậy, Biên lợi nhuận gộp (Hợp nhất) tăng từ 11,98% năm 2016 lên 16,86% năm 2017 và 18,93% Quý 1/2018.

6.3. Nguyên vật liệu

6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu

❖ Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Nguồn nguyên vật liệu đầu vào hiện nay của Việt Tiên Sơn Địa Ốc chủ yếu là quỹ đất và các nguyên liệu sử dụng để xây dựng dự án. Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá thành của công ty.

❖ Đối với hoạt động kinh doanh thương mại

Hàng hóa đầu vào của hoạt động kinh doanh thương mại là các sản phẩm thực phẩm đông lạnh và các mặt hàng khác.

6.3.2. Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu

❖ Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Quỹ đất phục vụ cho mảng đầu tư kinh doanh bất động sản được Công ty lựa chọn, khai thác theo nguyên tắc bảo đảm vị trí đắc địa, kết nối hạ tầng và kết nối xã hội tốt với các khu dân cư, các thiết chế kinh tế xã hội lân cận, điển hình như các Dự án: Cụm dân cư đô thị cạnh Khu sinh thái Âu Cơ, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo; các Dự án có tính gói đầu bảo đảm tính liên tục trong hoạt động kinh doanh. Đối với các Dự án phân lô bán nền, Công ty chú trọng nghiên cứu các khu đất có quy mô vừa và nhỏ, xen kẽ để đảm bảo vị trí tốt, tính thanh khoản tốt, các thủ tục quy hoạch, đầu tư được nhanh gọn hơn. Đối với các Dự án mang tính chiến lược bền vững hơn trong giai đoạn tới, Công ty chú trọng tới vị trí phù hợp để có thể khai thác tối đa các dịch vụ giá trị gia tăng, điển hình là: Dự án Côn Sơn Resort nằm trong Khu Di tích đặc biệt cấp quốc gia Côn Sơn Kiếp Bạc nhằm thu hút du lịch tâm linh, du lịch nghỉ dưỡng, hội nghị hội thảo; Dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên có vị trí phong thủy đắc địa và giao thông thuận lợi nhằm khai thác tốt yếu tố truyền thống tâm linh của một Dự án công viên nghĩa trang; Dự án tổ hợp khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê có vị trí kết nối hài hòa cự ly giữa các khu, cụm công nghiệp và trung tâm thành phố tạo điều kiện thuận lợi thu hút nhu cầu lưu trú, đặt văn phòng làm việc cũng như các nhu cầu sau giờ làm việc của các chuyên gia nước ngoài sống và làm việc tại Hải Dương.

Trong tương lai, khi quỹ đất ngày càng trở nên hạn hẹp hơn, Công ty có kế hoạch mua lại, hoặc liên kết với các cơ sở có các khu đất có vị trí tốt, phù hợp với mô hình khai thác sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ để đầu tư vào các mô hình kinh doanh bất động sản theo hướng tập trung khai thác các dịch vụ gia tăng.

Việt Tiên Sơn Địa Ốc có kế hoạch thực hiện những Dự án được nêu trong bảng dưới đây với Tổng diện tích quy hoạch vào khoảng 1.139.093 m², tập trung chủ yếu tại các vị trí trọng điểm của Thành phố Hải Dương, đủ để Công ty triển khai các Dự án và tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong vòng 5 năm tới.

Bảng 9: Quỹ đất chưa triển khai của Việt Tiên Sơn Địa Ốc

| STT | Dự án | Tổng diện tích (m ²) |
|-----|---|----------------------------------|
| 1 | Dự án Côn Sơn Resort | 906.800 |
| 2 | Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thị xã Chí Linh (*) | 89.145 |
| 3 | Dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên (*) | 158.860 |

(*) Công ty đang trình chấp thuận làm chủ đầu tư cho 2 dự án là Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thị xã Chí Linh, và Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên.

❖ **Đối với hoạt động kinh doanh thương mại:** Việc nhập hàng hóa đầu vào của hàng đông lạnh, Công ty có các đối tác đều là những doanh nghiệp có uy tín và thương hiệu trên thị trường như: Công ty TNHH MTV Hà Thành – CN Quảng Ninh, CTCP 379 Sông Lam,

Công ty TNHH 779 Sông Hồng, Công ty TNHH XNK Đầu tư An Bình, CTCP XNK thủ công Mỹ Nghệ. Năm 2017, Công ty mở rộng hoạt động thương mại hàng thực phẩm đông lạnh do đó ngoài nhập hàng từ các đối tác chính, Công ty còn nhập khẩu thêm thịt trâu từ Ấn Độ qua Công ty ALLANASONS PRIVATE LIMITED. Đây đều là những doanh nghiệp có uy tín và hoạt động lâu năm trên thị trường do vậy luôn đảm bảo được chất lượng hàng hóa cung cấp.

6.3.3. Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu lên Doanh thu và lợi nhuận của Công ty

❖ Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Nguồn cung cấp quỹ đất cho Việt Tiên Sơn Địa Ốc chủ yếu đến từ các dự án nằm trong quy hoạch của tỉnh Hải Dương và được giao cho Công ty qua hình thức chỉ định thầu hoặc đấu thầu trực tiếp. Để thực hiện các dự án này, Công ty phải chủ động trong việc giải phóng mặt bằng và đền bù cho người dân. Nếu quá trình đền bù kéo dài cũng sẽ ảnh hưởng đáng kể đến tiến độ hoàn thành dự án, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

❖ Đối với hoạt động kinh doanh thương mại

Các sản phẩm thực phẩm đông lạnh và hàng hóa khác... được Công ty phân phối trực tiếp thông qua hình thức bán buôn và bán lẻ cho các đối tác trong nước nên giá hàng hóa đầu vào sẽ có ảnh hưởng rất lớn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Để kiểm soát vấn đề này, Công ty tiến hành giao dịch mua hàng với lô lớn nên có lợi thế đàm phán được giá tốt, bên cạnh đó các đối tác của Việt Tiên Sơn Địa Ốc đều là những công ty lâu năm và đáng tin cậy trên thị trường. Nhờ đó Công ty luôn chủ động được nguồn cung cũng như giá cả đầu vào của các sản phẩm hàng hóa.

6.4. Chi phí sản xuất

Bảng 10: Tỷ trọng các yếu tố chi phí trên doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2016-2017, quý 1/2018

Đơn vị: Đồng

| STT | Khoản mục | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|------------------------|------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | Giá trị | %/DTT | Giá trị | %/DTT | Giá trị | %/DTT |
| 1 | Giá vốn hàng bán | 97.520.469.245 | 89,43% | 111.058.894.782 | 90,24% | 17.078.230.612 | 88,02% |
| 2 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 4.034.494.973 | 3,70% | 5.154.707.293 | 4,19% | 1.317.986.197 | 6,79% |
| 3 | Chi phí bán hàng | - | - | 303.550.622 | 0,25% | 16.529.440 | 0,09% |
| 4 | Chi phí tài chính | 75.083.333 | 0,07% | 389.184.077 | 0,32% | 184.863.287 | 0,95% |
| Tổng chi phí | | 101.630.047.551 | 93,20% | 116.906.336.774 | 94,99% | 18.606.178.088 | 95,89% |
| Doanh thu thuần | | 109.044.676.017 | | 123.071.778.259 | | 19.403.255.751 | |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Bảng 11: Tỷ trọng các yếu tố chi phí trên doanh thu thuần Hợp nhất năm 2016-2017, quý 1/2018

Đơn vị: Đồng

| STT | Khoản mục | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Quý 1/2018 | |
|-----|------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | Chi phí | %/DTT | Chi phí | %/DTT | Chi phí | %/DTT |
| 1 | Giá vốn hàng bán | 144.105.649.092 | 88,02% | 203.468.064.315 | 83,14% | 25.576.725.362 | 81,07% |
| 2 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 5.025.853.623 | 3,07% | 9.149.894.772 | 3,74% | 2.165.588.933 | 6,86% |
| 3 | Chi phí bán hàng | 2.955.000 | 0,002% | 636.435.103 | 0,26% | 175.793.076 | 0,56% |
| 4 | Chi phí tài chính | 595.515.333 | 0,36% | 2.546.360.191 | 1,04% | 710.405.114 | 2,25% |
| | Tổng chi phí | 149.729.973.048 | 91,45% | 215.800.754.381 | 88,18% | 28.628.512.485 | 90,74% |
| | Doanh thu thuần | 163.721.670.913 | | 244.738.549.346 | | 31.550.633.334 | |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Tỷ trọng tổng chi phí/doanh thu thuần của Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2016 và 2017 tương đối ổn định, duy trì ở mức trên dưới 90%/Doanh thu thuần. Trong đó, giá vốn hàng bán là phần chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí qua các năm. Xét về giá trị, tương tự như doanh thu và lợi nhuận, tổng chi phí của Việt Tiên Sơn Địa Ốc cũng có sự gia tăng so với năm 2016 do Công ty đang trong quá trình đầu tư, mở rộng và phát triển hoạt động kinh doanh sang mảng thương mại hàng hóa. Ngoài ra, chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2017 tăng từ 5,025 tỷ đồng lên 9,149 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng từ 595 triệu đồng lên 2,546 tỷ đồng cũng làm cho tổng chi phí của toàn công ty tăng lên đáng kể.

Năm 2016 của Công ty không ghi nhận khoản chi phí từ bán hàng mặc dù phát sinh thêm hoạt động kinh doanh thương mại. Nguyên nhân là do:

- (i) Đối với các hoạt động Kinh doanh bất động sản, trong năm 2016, các dự án bất động sản của Công ty chủ yếu trong giai đoạn đầu tư nên không phát sinh chi phí bán hàng. Dự án Yết Kiêu tuy đang triển khai nhưng do khách hàng đã đặt cọc mua đất từ những năm 2010 – 2012 nên không phát sinh chi phí bán hàng đối với dự án này trong năm 2016;
- (ii) Đối với dịch vụ lễ hành, do thương hiệu của Công ty đã được nhiều đơn vị, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hải Dương biết đến và tin tưởng nên khách hàng khi có nhu cầu sẽ liên hệ trực tiếp với Công ty do đó không phát sinh chi phí bán hàng;

- (iii) Đối với hoạt động xây dựng, Công ty chủ yếu thi công cho các công trình dự án của Công ty và đấu thầu các dự án khác ở bên ngoài do vậy cũng không phát sinh chi phí bán hàng;
- (iv) Đối với hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa, Công ty chủ yếu bán buôn cho các đối tác lớn (Hàng hóa được giao trực tiếp tại kho của người bán, và mọi chi phí bốc xếp vận chuyển đều do công ty bên mua chịu).

6.5. Trình độ công nghệ

Đối với các dự án phân lô bán nền, do yêu cầu hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu dân cư đô thị không ở mức cao nên các yêu cầu công nghệ trong thi công, sản xuất không lớn. Công ty và các nhà thầu sử dụng các phương pháp thi công và quy định quản lý chất lượng theo quy chuẩn hiện hành của ngành xây dựng. Trong quá trình thi công và quản lý nhà thầu thi công, Công ty áp dụng nguyên lý của phương pháp sơ đồ PERT (Program and Evaluation Review Technique) để tối ưu hóa hoạt động, giảm chi phí phát sinh trên công trường.

Đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo hướng tổ chức khai thác dịch vụ giá trị gia tăng bền vững, tùy theo đặc thù của từng dự án, Công ty sẽ áp dụng các công nghệ thích hợp để tối ưu hóa hoạt động phục vụ khách hàng, nhà đầu tư thứ cấp đảm bảo nâng cao chất lượng dịch vụ và tăng lợi ích cho các bên. Cụ thể:

Dự án Côn Sơn Resort: Dự kiến sử dụng điện năng lượng mặt trời cho chiếu sáng cảnh quan và cung cấp một phần năng lượng cho các công trình tiêu thụ nhỏ như biệt thự, khu thể thao. Trong giao thông nội bộ, Công ty sử dụng xe điện để giảm tiếng ồn và khí thải. Các công nghệ mới trong y học và chăm sóc sức khỏe cũng sẽ được nghiên cứu và áp dụng cho khu dưỡng lão. Bên cạnh đó, Việt Tiên Sơn Địa Ốc còn hợp tác với các đối tác để phát triển gói sản phẩm đặc thù về ăn uống cho khách hàng và cư dân của Khu Resort thông qua tổ chức Khu nông nghiệp tập trung công nghệ cao để cung cấp thực phẩm và áp dụng các phương pháp thực dưỡng hiện đại để chăm sóc sức khỏe. Công ty sẽ vận dụng linh hoạt các công cụ digital marketing (tiếp thị kỹ thuật số) trong truyền thông, quảng bá bán hàng và dịch vụ của dự án.

Dự án Công viên nghỉ trang Hoa Lạc Viên: Dự kiến sử dụng điện năng lượng mặt trời cho chiếu sáng cảnh quan và sử dụng xe điện trong giao thông nội bộ để giảm tiếng ồn và khí thải. Đồng thời nghiên cứu áp dụng công nghệ mới trong vận hành đài hóa thân hoàn vũ để giảm thiểu tối đa khí thải và đáp ứng nhu cầu lưu cốt đa dạng. Bên cạnh đó, sử dụng các công cụ mạng xã hội để truyền thông điệp, hình ảnh và vận dụng các công cụ digital marketing (tiếp thị kỹ thuật số) trong truyền thông, quảng bá bán hàng và dịch vụ của dự án.

6.6. Tình hình nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới

Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, việc chuyển hướng chiến lược từ đầu tư kinh doanh dự án phân lô bán nền sang các dự án tập trung khai thác các dịch vụ giá trị gia tăng bền vững đã tạo điều kiện phát triển hàng loạt các sản phẩm, dịch vụ bất động sản mới như: quản lý khai thác biệt thự đã chuyển nhượng cho khách hàng; quản lý khai thác các tổ hợp thể thao, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, trung tâm hội nghị hội thảo; quản lý khai thác các

dịch vụ lưu trú, văn phòng cho thuê; quản lý khai thác các dịch vụ liên quan đến tâm linh tín ngưỡng trong khu công viên nghĩa trang như: chăm sóc phần mộ, cúng giỗ online,...

Trong dài hạn (dự kiến từ sau năm 2020), CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc sẽ tiếp tục phát triển các sản phẩm dịch vụ mới trong khai thác kinh doanh sàn thương mại, dịch vụ (bao gồm cả lĩnh vực y tế, giáo dục).

Để triển khai thực hiện các sản phẩm dịch vụ mới, Công ty sẽ thành lập bộ phận nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm kết hợp với việc thu hút một số cổ đông chiến lược có thế mạnh trong lĩnh vực kiên quan để tạo ra các sản phẩm dịch vụ mới có sức cạnh tranh cao trong khu vực tỉnh Hải Dương và các vùng lân cận.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

❖ Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, hiện tại CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc đang áp dụng các quy định quản lý chất lượng hiện hành theo Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và Luật Đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản. Việc tuân thủ các quy định nêu trên đáp ứng yêu cầu bảo đảm chất lượng công trình, bảo đảm bàn giao nghiệm thu công trình với các cơ quan của Nhà nước, bảo đảm chất lượng công trình khi bàn giao cho khách hàng.

Tới đây, Công ty sẽ thực hiện đăng ký áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001, ISO 14001 và các hệ thống quản lý chất lượng theo các lĩnh vực đặc thù để đáp ứng yêu cầu mới trong việc chuyển đổi chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản.

❖ Đối với hoạt động kinh doanh thương mại

Đối với hoạt động kinh doanh thực phẩm đông lạnh, các mặt hàng thực phẩm mà Công ty nhập trực tiếp của nhà sản xuất đều đáp ứng tiêu chuẩn về chất lượng sản phẩm chặt chẽ và có kiểm định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Cục thú y). Từ kho đưa sản phẩm về nhập kho đến khi xuất kho, Công ty thường xuyên kiểm tra và kiểm soát chặt chẽ chất lượng sản phẩm, vấn đề vệ sinh an toàn thực phẩm trước khi bán cho các đối tác.

Đối với các hàng hóa khác, Công ty thực hiện công tác kiểm tra định kỳ do đó chất lượng hàng hóa luôn được đảm bảo và trong tình trạng tốt.

6.8. Hoạt động Marketing và bán hàng

❖ Hoạt động Marketing

Đối với các dự án phân lô bán nền, hoạt động quảng bá, giới thiệu sản phẩm, tiếp cận khách hàng của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc thông qua hai sàn giao dịch bất động sản của Công ty tại thành phố Hải Dương và thị xã Chí Linh; từ đầu năm 2017, Công ty mở thêm Chi nhánh Hà Nội tạo thêm thuận lợi cho việc quảng bá dự án, tiếp cận khách hàng tại địa bàn ngoài tỉnh Hải Dương.

Các sàn giao dịch bất động sản và Chi nhánh Hà Nội áp dụng phương thức Marketing trực tiếp: điện thoại, e-mail đến khách hàng, dựa trên thông tin khách hàng trong cơ sở dữ liệu hiện có của Công ty và khai thác thêm từ các đối tác. Công ty cũng sử dụng các công cụ truyền thông như website của Công ty, của các Hiệp hội Công ty là thành viên như Hội Doanh nghiệp Trẻ, Hiệp hội Bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt nam,

Hiệp hội du lịch; sử dụng các phương tiện truyền thông đại chúng khác như truyền hình Hải Dương, báo Hải Dương và công cụ mạng xã hội.

Trong thời gian tới, CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc sẽ tiếp tục phát huy các công cụ marketing trên và đặc biệt phát triển thêm các kênh thông tin quảng bá dự án, tiếp cận khách hàng ngoài địa bàn Hải Dương cho các dự án Côn Sơn Resort, Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên, tăng tần suất xuất hiện trên các phương tiện thông tin đại chúng Trung ương như truyền hình, báo giấy, báo mạng, các website của các Hiệp hội và các đối tác; mở thêm kênh tiếp cận với các khu công nghiệp, các liên doanh nước ngoài trên địa bàn tỉnh Hải Dương phục vụ cho dự án Tổ hợp khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê.

Trong hoạt động truyền thông đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại hàng hóa và các hoạt động khác, Công ty sẽ tận dụng tối đa các công cụ digital marketing (tiếp thị kỹ thuật số) và xây dựng các sản phẩm truyền thông theo hướng content marketing (tiếp thị nội dung).

❖ Hoạt động bán hàng

Đối với các dự án bất động sản

Kênh bán hàng: chủ yếu thông qua các sàn giao dịch bất động sản của Công ty tại Chí Linh, Hải Dương, Chi nhánh của Công ty tại Hà Nội; trực tiếp tại các Ban quản lý dự án; các đối tác phân phối là các Sàn giao dịch Bất động sản uy tín, lâu năm trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các vùng lân cận.

Nhân sự: Các nhân viên bán hàng, tư vấn giao dịch của Công ty tại các sàn giao dịch bất động sản và Chi nhánh Hà Nội là những nhân viên đã qua đào tạo các khóa chuyên sâu về giao dịch, môi giới bất động sản. Công ty có chính sách khuyến khích tạo động lực bán hàng cho nhân viên thông qua các chính sách thưởng trực tiếp thông qua giao dịch thành công, thưởng và danh hiệu cuối năm, đào tạo nâng cao nghiệp vụ và thăng tiến sự nghiệp,... Các nhân sự tại các Ban quản lý dự án tham gia bán hàng theo các quy chế của Công ty và phối hợp với các sàn giao dịch bất động sản để đảm bảo nhất quán trong giao dịch và chính sách bán hàng. Các đối tác phân phối thực hiện bán hàng theo các hợp đồng riêng và chịu sự ràng buộc trong chính sách bán hàng để đảm bảo quyền lợi khách hàng.

Chính sách bán hàng: Chính sách cụ thể được xây dựng cho từng dự án. Tuy nhiên, điểm chung của các chính sách bán hàng là phải đảm bảo phục vụ quyền lợi của khách hàng trước tiên, quyền lợi của đối tác, của người lao động, của Công ty sau cùng lần lượt theo thứ tự; chính sách có sự phân biệt mức độ, thời điểm tham gia dự án thông qua chiết khấu và các chính sách khuyến khích bán hàng khác. Chính sách hướng tới sự rõ ràng, minh bạch, bảo đảm mức độ tiếp cận ngang nhau.

Đối với hoạt động kinh doanh thương mại các hàng hóa khác: Công ty áp dụng chính sách bán hàng trả chậm cho các khách hàng, khách hàng sau khi nhận hàng có thể thanh toán trong kỳ hạn là 45 ngày (áp dụng năm 2016) và kỳ hạn là 30 ngày (áp dụng năm 2017).

6.9. Nhân hiệu thương mại, sứ mệnh, tầm nhìn và chiến lược kinh doanh của Công ty

Logo (*)



Ý nghĩa: CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC luôn lấy slogan “Vì tương lai bền vững” như là kim chỉ nam cho mọi quyết định đầu tư và hoạt động kinh doanh của mình. Với mong muốn phát triển nhanh nhưng vẫn giữ được giá trị bản sắc cốt lõi, niềm tin của khách hàng cũng như uy tín trên thị trường, Việt Tiên Sơn Địa ỨC đã, đang và sẽ vươn lên trở thành doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu và là đối tác, người bạn đồng hành đáng tin cậy trong mỗi dự án mà Công ty tham gia.

Tâm nhìn

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC định hướng trở thành Công ty đầu tư, kinh doanh nằm trong top đầu của tỉnh Hải Dương trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, có vị thế dẫn dắt thị trường trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, căn hộ cho thuê và công viên nghĩa trang.

Trong giai đoạn phát triển từ 2017-2027 và những năm tiếp theo, Công ty chú trọng phát triển thêm lĩnh vực: Đầu tư mặt bằng kinh doanh cho thuê; Sản xuất sản phẩm đồng nam dược và thực phẩm chức năng; Thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị thi công công trình; Xuất nhập khẩu thực phẩm đông lạnh, thực phẩm sạch, trở thành đơn vị có uy tín trong khu vực tỉnh Hải Dương và các vùng lân cận trong các lĩnh vực nêu trên.

Sứ mệnh

Với Nhà đầu tư & Cổ đông

“Cam kết sự Minh bạch và phấn đấu không ngừng gia tăng giá trị Công ty, bảo vệ và phát triển vốn đầu tư của cổ đông”.

Với Khách hàng

“Cam kết không ngừng Đổi mới, Lắng nghe, Sáng tạo để cung cấp những Sản phẩm, Dịch vụ tiện ích, Chất lượng cao, Giá phù hợp, luôn mang đến Lợi ích & Giá trị tốt nhất cho Khách hàng & Người sử dụng”.

Với Nhà cung cấp & Đối tác

“Cam kết sự hợp tác gắn bó, đảm bảo uy tín lợi ích trên nguyên tắc các bên cùng có lợi”.

Với Người lao động

“Cam kết tạo dựng cho Người lao động trong Công ty môi trường làm việc Gắn bó, Thân thiện, Năng động, Chuyên nghiệp, Thu nhập ổn định với cơ hội Phát triển Năng lực, Giá trị & Tạo dựng sự nghiệp thành công”.

Với Xã Hội

“Cam kết bảo vệ và đóng góp với cộng đồng để có cuộc sống Tốt đẹp hơn. Luôn nỗ lực để tạo ra việc làm đóng góp vào sự phát triển kinh tế của Tỉnh và của Quốc Gia”.

Nguyên tắc và triết lý kinh doanh

Vi tương lai bền vững!

(*): Nhãn hiệu thương hiệu đã được Công ty nộp Hồ sơ đăng ký bản quyền thương hiệu.

6.10. Các Hợp đồng lớn đã thực hiện hoặc đã ký kết

Bảng 12: Các hợp đồng lớn đã thực hiện hoặc đã ký kết

Đơn vị: Triệu đồng

| ST T | Tên Khách hàng | Ngày ký HD | Nội dung | Giá trị HD | Tình trạng |
|--|---|-------------------|--|------------------------|----------------|
| I. Hợp đồng đã ký kết và đang thực hiện | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng GTVT (TRICC) | 19/11/2015 | Thi công san nền, đường giao thông nội bộ | 10.458 | Đang thực hiện |
| 2 | Công ty TNHH Hoàn Hảo | 06/12/2017 | Thuê máy thi công gói thầu số 04: Thi công xây lắp công trình | Theo thực tế phát sinh | Đang thực hiện |
| 3 | Công ty TNHH Hoàn Hảo | 10/12/2017 | Mua bán vật liệu xây dựng | 1.951 | Đang thực hiện |
| 4 | Công ty TNHH Hoàn Hảo | 6/12/2017 | Cung cấp nhân công, vật liệu phụ thi công Gói thầu số 04: Thi Công xây lắp công trình “Cải tạo, nâng cấp đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh”. | 2.290 | Đang thực hiện |
| 5 | Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh. | 20/03/2018 | Công trình nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang đô thị, tuyến đường phố Quốc lộ 37 phường Thái Học, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương đoạn từ cầu Ninh Chấp đến hết khu dân cư Đồng Đỗ hạng mục Hè phố, thoát nước, trồng cây. | 12.533 | Đang thực hiện |
| 6 | Tổng công ty xây dựng nông nghiệp Việt Nam | 25- 27/04/2018 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 4.255 | Đang thực hiện |
| | Tổng cộng: | | | 31.487 | |
| II. Hợp đồng đã hoàn thành | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH XNK Đầu tư An Bình | 20/06/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 4.394 | Đã hoàn thành |

| ST T | Tên Khách hàng | Ngày ký HD | Nội dung | Giá trị HD | Tình trạng |
|---------|--|---------------------------------|---|---------------|------------------|
| 2 | Công ty CP XNK Tổng Hợp Tre Xanh | 15/06/2017 | Mua bán hạt nhựa phế liệu | 4.932 | Đã hoàn thành |
| 3 | CTCP Hương Sen Tri Âm | 10/06/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 600 | Đã hoàn thành |
| 4 | CTCP Việt Tiên Sơn | 10/05/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 261 | Đã hoàn thành |
| 5 | Công ty TNHH Sản xuất Đầu tư và Thương mại An Minh | Từ 10- 25/04/2017 | Mua bán hạt nhựa phế liệu | 1984 | Đã hoàn thành |
| 6 | Công ty CP Hương sen Tri Âm | 29/07/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 3.235 | Đã hoàn thành |
| 7 | Công ty TNHH XNK Đầu tư An Bình | Từ 01- 17/08/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 12.776 | Đã hoàn thành |
| 8 | Công ty TNHH một TV Lộc Nguyễn Phan | 22/08/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 3.052 | Đã hoàn thành |
| 9 | Công ty CP Hương sen Tri Âm | 22/08/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 5.533 | Đã hoàn thành |
| 10 | Công ty TNHH XNK Đầu tư An Bình | Từ 29/08/2017 đến 14/09/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 6.909 | Đã hoàn thành |
| 11 | Công ty TNHH Phát triển Thương Mại Thành Tín | Từ 13- 30/11/2017 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 11.521 | Đã hoàn thành |
| 12 | Công ty TNHH Đầu Tư TM Hương Trường Giang | Từ 15/01/2018 đến 20/02/2018 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 9.535 | Đã hoàn thành |
| 13 | Tổng công ty xây dựng nông nghiệp Việt Nam | Từ 02/03/2018 đến 17/03/2018 | Mua bán mặt hàng thực phẩm đông lạnh | 6.115 | Đã hoàn thành |
| | Tổng cộng: | | | 70.847 | |

(Nguồn: CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**7.1 Kết quả hoạt động kinh doanh****Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ trong năm 2016 và 2017**

Đơn vị: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | 2016 | 2017 | 2017/2016 (%) | Quý 1/2018 |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 1 | Tổng giá trị tài sản | 282.949.893.917 | 273.886.013.775 | -3,20% | 270.645.435.444 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 135.314.688.322 | 131.086.150.597 | -3,12% | 131.724.080.166 |

| | | | | | |
|---|---|-----------------|-----------------|---------|----------------|
| 3 | Doanh thu thuần | 109.044.676.017 | 123.071.778.259 | 12,86% | 19.403.255.751 |
| 4 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 12.483.877.546 | 10.134.440.468 | -18,82% | 805.980.514 |
| 5 | Lợi nhuận khác | (4.130.288) | (652.756.010) | - | (8.568.552) |
| 6 | Lợi nhuận trước thuế | 12.479.747.258 | 9.481.684.458 | -24,02% | 797.411.962 |
| 7 | Lợi nhuận sau thuế | 9.914.091.608 | 8.271.462.275 | -16,57% | 637.929.569 |
| 8 | Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân | 13,61% | 6,21% | - | - |
| 9 | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%) | 126,08% | - | - | - |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất trong năm 2016 và 2017

Đơn vị: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | 2017/2016 (%) | Quý 1/2018 |
|-----|--|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 1 | Tổng giá trị tài sản | 369.921.836.373 | 369.685.784.116 | -0,06% | 366.641.843.388 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 157.312.455.001 | 166.112.553.322 | 5,59% | 168.574.516.827 |
| 3 | Doanh thu thuần | 163.721.670.913 | 244.738.549.346 | 49,48% | 31.550.633.334 |
| 4 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 19.291.240.110 | 29.112.910.332 | 50,91% | 3.420.133.051 |
| 5 | Thu nhập khác | 301.500 | 839.938.634 | 278.487% | - |
| 6 | Chi phí khác | 34.424.379 | 2.016.369.451 | 5.757% | 342.678.673 |
| 7 | Lợi nhuận khác | (34.122.879) | (1.176.430.817) | 3.348% | (342.678.673) |
| 8 | Lợi nhuận trước thuế | 19.257.117.231 | 27.936.479.515 | 45,07% | 3.077.454.378 |
| 9 | Lợi nhuận sau thuế | 15.352.511.033 | 22.254.098.321 | 44,95% | 2.461.963.501 |
| | - Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 14.300.994.424 | 19.028.537.875 | 33,06% | 2.160.940.985 |
| | - Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 1.051.516.609 | 3.225.560.446 | 206,75% | 301.022.516 |
| 10 | Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%) | 19,06% | 13,32% | - | - |

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | 2017/2016 (%) | Quý 1/2018 |
|-----|--------------------------------|----------|----------|---------------|------------|
| 11 | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%) | 87,41% | - | - | - |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Trong năm 2016 Công ty đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ công ty tăng từ 10 tỷ đồng lên 125 tỷ đồng, nhằm mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh sang mảng thương mại hàng hóa, đầu tư sản xuất thực phẩm chức năng và Đông Nam dược thông qua các công ty con. Do đó, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2016 tăng 35,17% so với năm 2015. Nhờ có sự hỗ trợ của nguồn vốn lớn, hoạt động kinh doanh năm 2016 của Công ty đã gặt hái những kết quả tích cực, doanh thu và lợi nhuận cũng có sự gia tăng mạnh mẽ. Cụ thể, doanh thu Công ty mẹ đạt 109,045 tỷ đồng, tăng 765,87% so với cùng kỳ, doanh thu hợp nhất đạt 163,722 tỷ đồng, tăng 87,4% so với năm 2015. Đóng góp chính vào tăng trưởng của doanh thu (chiếm đến 82% doanh thu phát sinh trong năm) là hoạt động kinh doanh thương mại gồm thương mại hàng đông lạnh, thép và máy móc thiết bị. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ cũng có sự tăng trưởng vượt bậc từ 502 triệu đồng năm 2015 lên 9,914 tỷ đồng năm 2016, của Hợp nhất tăng trưởng từ 1,372 tỷ đồng năm 2015 lên 14,3 tỷ đồng năm 2016 (tăng 942,27%). Bên cạnh hoạt động kinh doanh thương mại đem lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty năm 2016, Công ty còn ghi nhận khoản doanh thu và lợi nhuận đáng kể từ hoạt động tài chính (5,07 tỷ đồng), trong đó 4,832 tỷ đồng có được từ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 568.

Năm 2017, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục gặt hái nhiều kết quả tích cực. Doanh thu thuần năm 2017 tăng 12,86% tại BCTC riêng và 49,48% tại BCTC hợp nhất so với năm 2016. Đóng góp chính vào tăng trưởng của doanh thu (chiếm đến 82,4% doanh thu phát sinh trong năm 2017) là hoạt động kinh doanh thương mại gồm thương mại hàng đông lạnh, thương mại máy móc và hàng hóa khác, cụ thể doanh thu thương mại tăng từ 137,459 tỷ đồng lên 201,967 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty còn ghi nhận khoản doanh thu đáng kể từ hoạt động kinh doanh bất động sản (22,396 tỷ đồng doanh thu) và hoạt động chuẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền (12,508 tỷ đồng doanh thu). Cùng với tăng trưởng của doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế năm 2017 cũng có kết quả tích cực, cụ thể lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng từ 15,352 tỷ đồng lên 22,254 tỷ đồng, tăng trưởng 44,95%. Đóng góp chính vào lợi nhuận cho công ty tiếp tục là hoạt động thương mại. Các khoản doanh thu khác năm 2017 là doanh thu thanh lý công cụ dụng cụ của CTCP Hồng Hưng và doanh thu bất động sản đầu tư tính thiếu các năm trước (Trung tâm mua sắm Sao Đỏ) của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc. Chi phí khác là giá vốn công cụ dụng cụ thanh lý của CTCP Hồng Hưng, chi phí khấu hao máy móc thiết bị đã đưa vào sử dụng nhưng chưa tạo doanh thu của CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu, chi phí sản xuất kinh doanh các dự án không thực hiện (Dự án Đồi Ngõ, Dự án Tuệ Tĩnh, Dự án Thành Đông) của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc. Ngoài ra, tại BCTC riêng, chỉ tiêu lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2017 của Công ty mẹ đạt 10,134 tỷ đồng, giảm 18,82% so với năm 2016, nguyên nhân

là do năm 2016, Công ty mẹ ghi nhận khoản lợi nhuận đáng kể (4,832 tỷ đồng) từ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 568 như đã trình bày ở trên.

Quý 1/2018 Công ty cũng ghi nhận kết quả khả quan với tổng doanh thu thuần đạt 19,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 637 triệu đồng, doanh thu thuần toàn công ty (số liệu hợp nhất) đạt 31,55 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 2,461 tỷ đồng.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

❖ Thuận lợi

- Việt Nam đang trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, những đòi hỏi về nâng cấp cơ sở hạ tầng, nhà ở cho người dân đồng bộ với phát triển kinh tế, hiện đại hóa đất nước luôn luôn là vấn đề được ưu tiên hàng đầu. Đặc biệt, Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Đại hội Đảng bộ thành phố Hải Dương khóa XXI đã đặt ra mục tiêu đưa thành phố trở thành đô thị loại I trước năm 2020 với đặc trưng là thành phố xanh – văn minh – hiện đại, có sức hấp dẫn lớn về môi trường đầu tư và tính cạnh tranh, phát triển bền vững, hài hòa với môi trường. Đây là một nhiệm vụ chính trị quan trọng không chỉ của Đảng bộ, chính quyền và nhân dân TP Hải Dương mà là nhiệm vụ chung của cả tỉnh. Để đạt mục tiêu này, tỉnh Hải Dương đang tập trung hoàn thiện đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Điều này đang và sẽ tạo ra rất nhiều thuận lợi cho CTCP Việt Tiên Sơn nói riêng trong việc phát triển các sản phẩm bất động sản của mình.
- Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, các chính sách tài chính đã bắt đầu hỗ trợ lại cho doanh nghiệp bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh.
- Công ty hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Hải Dương, là nơi đặt trụ sở chính và nơi khởi sự kinh doanh, Công ty có nhiều thuận lợi trong việc tiếp cận các thông tin phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, thuận lợi khi đàm phán với các cơ quan Nhà nước của tỉnh, và tiếp cận các tầng lớp của cộng đồng để phát huy giá trị thương hiệu và quảng bá dự án. Đa số các dự án hiện có đều do Công ty chủ động đề xuất quy hoạch và đầu tư nên có nhiều thuận lợi trong tổ chức lập quy hoạch và lựa chọn phương án, lựa chọn chủ đầu tư.
- Việt Tiên Sơn Địa Ốc là một trong những doanh nghiệp uy tín trên địa bàn tỉnh Hải Dương và có mối quan hệ chặt chẽ, bền vững với các nhà cung cấp, nhà thầu phụ do đó luôn có sự chủ động trong việc quản lý các hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Với uy tín và năng lực của mình, Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã và đang được chính quyền địa phương tin cậy, giao cho Công ty làm chủ đầu tư nhiều dự án trọng điểm của tỉnh Hải Dương, như: Dự án Côn Sơn Resort, Dự án Yết Kiêu...

❖ Khó khăn

- Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện nay chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy Công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng.

- Do đặc thù của các dự án bất động sản có chu kỳ đầu tư dài (2-3 năm) nên doanh thu từ các dự án hàng năm thường không đều, trong khi đó, hoạt động của Công ty là liên tục vì vậy cần dòng tiền ổn định, điều này gây khó khăn không nhỏ cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản như CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc. Để khắc phục tình trạng này, Việt Tiên Sơn Địa Ốc thực hiện đa dạng hóa các nguồn doanh thu vào doanh nghiệp qua các hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa, hoạt động lữ hành, hoạt động xây dựng...
- Quá trình phê duyệt các dự án quy hoạch của cơ quan Nhà nước thường phức tạp, gây kéo dài thời gian thực hiện dự án. Khó khăn đến từ: (i) Khâu phê duyệt dự án để chọn chủ đầu tư cần có sự phê duyệt của nhiều ban ngành dẫn đến tình trạng trì hoãn hàng tháng hoặc có thể đến hàng năm; (ii) Việc quản lý đất đai của cơ quan quản lý Nhà nước còn nhiều hạn chế, dẫn đến tình trạng số liệu quản lý hiện trạng đất đai trong sổ sách không khớp với số liệu thực tế người dân cung cấp, do vậy dự án quy hoạch phải điều chỉnh lại nhiều lần đến khi khớp các số liệu.
- Vấn đề liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng: Chính sách của Nhà nước trong việc thu hồi đất, đền bù, hỗ trợ và tái định cư đã có những thay đổi song chưa giải quyết được các khó khăn hiện hữu trong công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án. Việc quản lý hồ sơ địa chính chưa tốt của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cũng gây ra khó khăn trong việc lập hồ sơ đền bù, hỗ trợ cho các hộ dân có liên quan. Để giải quyết khó khăn này, đối với từng dự án, Công ty đã xây dựng đội ngũ cán bộ phụ trách riêng về giải phóng mặt bằng để bám sát, đôn đốc quá trình thực hiện. Trong việc đối thoại, tiếp cận phương án đền bù cho từng hộ dân, Công ty đã linh hoạt áp dụng các biện pháp hỗ trợ gián tiếp khác như ưu đãi tạo việc làm, ưu đãi tái định cư, ... Điều này đã giúp đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án.
- Yếu tố thời tiết bất khả kháng như thiên tai, dịch họa... cũng tạo nhiều khó khăn trong quá trình xây dựng, gây thiệt hại về tài sản, con người cũng như đảm bảo thi công đúng tiến độ.
- Trong thời gian tới, Công ty sẽ phải hoàn thành nhiều nhiệm vụ cùng lúc (phát triển đa dạng các mảng hoạt động, triển khai thực hiện nhiều dự án lớn...) do đó, điều này sẽ đặt ra những thách thức không nhỏ đối với việc quản trị và quản lý bộ máy một cách nhịp nhàng và hiệu quả.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của công ty trong ngành

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc hiện là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại khu vực tỉnh Hải Dương. Lĩnh vực hoạt động chủ yếu mà Công ty nhắm đến là đầu tư và phát triển bất động sản, tập trung vào các khu phức hợp nhà ở - căn hộ, văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại, khách sạn, khu du lịch sinh thái, bất động sản nghỉ trang.

Cụ thể, dự án Côn Sơn Resort là dự án bất động sản nghỉ dưỡng đầu tiên ở tỉnh Hải Dương, tọa lạc tại khu đất có địa hình đẹp, đặc địa (có hồ nước lớn, tỉ lệ diện tích cây rừng lâu năm lớn, tọa lạc gần khu du lịch tâm linh Côn Sơn Kiếp Bạc được Nhà nước xếp hạng di tích

văn hóa đặc biệt Quốc gia). Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên cũng là dự án bất động sản đón đầu nhu cầu có một khuôn viên nghĩa trang quy mô lớn khi thành phố Chí Linh được xét duyệt chính thức lên đô thị loại 3.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng đến dịch vụ bất động sản bao gồm: quảng cáo, mua, bán môi giới và quản lý giao dịch bất động sản...

Đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại, tuy mới gia nhập nhưng Việt Tiên Sơn Địa Ốc cũng đã gặt hái được những kết quả đáng ghi nhận. Công ty và các công ty con kinh doanh thương mại hàng đông lạnh, máy móc thiết bị xây dựng,... với mạng lưới khách hàng rộng khắp cả nước. Định hướng trong tương lai, Công ty sẽ phát triển thêm mảng sản xuất kinh doanh Thực phẩm chức năng và Đông Nam dược, từ đó trở thành đơn vị cung cấp có uy tín và chỗ đứng trên thị trường tỉnh Thái Bình và các tỉnh lân cận. Trong dài hạn, Công ty nhắm đến việc phát triển đa dạng hơn các dòng sản phẩm xen kẽ với gia công sản phẩm thuốc của công ty khác và phân phối trên phạm vi toàn miền Bắc.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường Bất động sản Việt Nam sau những năm trầm lắng đã bắt đầu có những tín hiệu ấm lên, theo đó thanh khoản thị trường có những sự gia tăng đáng kể. Nguyên nhân chính là do sự hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế, cụ thể:

❖ Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt

- Năm 2017 với tốc độ tăng trưởng GDP 6,81% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á. Thêm vào đó, theo dự báo của ANZ, tăng trưởng GDP trong năm 2018 của Việt Nam vẫn duy trì được mức 6,8% như trên nhờ những yếu tố tăng trưởng như xuất khẩu được khôi phục và cấu trúc xuất khẩu được chuyển dịch theo hướng tích cực. Yếu tố này sẽ giúp cải thiện tâm lý người tiêu dùng, làm tăng sức mua cho thị trường Bất động sản.
- Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ tiêu lạm phát trong năm 2017 chỉ đạt 3,5%, và dự báo chỉ tiêu này sẽ tiếp tục được kiểm soát và duy trì ở mức dưới 4% cho năm 2018.
- Bên cạnh đó, trong năm 2017, Ngân hàng Nhà nước đã có 2 lần điều chỉnh hạ lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay đối với một số lĩnh vực. Việc lãi suất cho vay được duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở... Điều này giúp cho thị trường Bất động sản trở nên thu hút nhiều sự quan tâm hơn từ khách hàng cũng như nhà đầu tư.
- Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính chung 12 tháng năm 2017, vốn FDI vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD – mức cao nhất kể từ năm 2009. Tính đến 20/12, Việt Nam có 2.591 dự án mới được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 21,27 tỷ USD, tăng 42,3% so với cùng kỳ năm 2016. Bên cạnh đó, cả nước có 1.188 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm xấp xỉ 8,41 tỷ USD, tăng 49,2% và 5.002 lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài với tổng giá trị góp vốn 6,19 tỷ USD, tăng 45,1% so với cùng kỳ ngoài. Tính chung, tổng vốn FDI vào Việt Nam năm 2017 đạt 35,88 tỷ USD, tăng

44,4% so với năm 2016. Dòng vốn nước ngoài đổ mạnh vào thị trường Việt Nam cho thấy những tín hiệu tích cực và sự lạc quan của giới đầu tư đối với sự phát triển kinh tế của Việt Nam trong thời gian tới.

- Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có Bất động sản nhà ở.

❖ Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, theo đó, mục tiêu đến năm 2020 như sau:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m² sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người;
- Trong giai đoạn 2016 – 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;
- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%;
- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.
- Đến năm 2030, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

Ngoài ra, Quyết định cũng tiếp tục đề cập đến việc triển khai các chương trình, đề án nhà ở trọng điểm giai đoạn 2011- 2020 đã được phê duyệt: Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên các trường Đại học, cao đẳng; Chương trình phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp; Chương trình cải tạo, nâng cấp các khu nhà ở cũ để chỉnh trang đô thị theo quy hoạch...

Với quan điểm của Chính phủ coi phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội đã mở ra triển vọng phát triển trong tương lai của ngành Bất động sản, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong ngành có nhiều cơ hội kinh doanh, tiếp cận với vốn, khoa học kỹ thuật và kinh nghiệm quản lý mới.

Cùng với đó, UBND tỉnh Hải Dương cũng đã ban hành kế hoạch nâng cấp Hải Dương lên đô thị loại I trước năm 2020. Theo đó việc nâng cấp Hải Dương lên đô thị loại I trước năm 2020 gồm 2 giai đoạn. Giai đoạn I (2013-2015) lập điều chỉnh quy hoạch chung TP (hoàn thành trong năm 2013-2014); thực hiện nâng cấp xã Ái Quốc, Thạch Khôi thành phường. Giai đoạn II (2015-2020), chuyển một số xã thuộc các huyện Nam Sách, Gia Lộc, Tứ Kỳ, Thanh Hà về Hải Dương trên cơ sở quy hoạch chung Thành phố Hải Dương đến năm 2030. Năm 2017 bắt đầu triển khai các thủ tục và lập đề án nâng cấp Thành phố Hải Dương lên đô thị loại I. Ước tính tổng mức đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thành phố Hải Dương đạt tiêu chí đô thị loại I khoảng hơn 13.069 tỷ đồng. Trong đó, có hơn 3.700 tỷ đồng vốn ngân sách tỉnh, hơn 1.200 tỷ đồng ngân sách thành phố, hơn 5.600 tỷ đồng vốn doanh nghiệp và hơn 2.500 tỷ đồng từ nguồn vốn khác.

Đối với tỉnh Hải Dương, ngày 19/9/2016, UBND tỉnh đã ban hành quyết định số 2529 về việc phê duyệt phát triển du lịch tỉnh Hải Dương giai đoạn 2016-2020. Theo đó, mục tiêu chung của đề án là phát triển du lịch thành ngành kinh tế quan trọng; động viên mọi nguồn nhân lực xã hội phát triển các khu, điểm du lịch có hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật tương đối đồng bộ, hiện đại; phát triển sản phẩm du lịch có chất lượng cao, đa dạng, có thương hiệu; đảm bảo sự tăng trưởng liên tục số lượng khách và doanh thu du lịch hàng năm góp phần tăng dần tỷ trọng thu nhập du lịch trong cơ cấu GDP của tỉnh. Trong đó, khu Côn Sơn – Kiếp Bạc sẽ là một trong các khu vực trọng điểm được ưu tiên đầu tư. Mục tiêu đến năm 2020 sẽ hoàn thành cơ bản việc xây dựng khu Côn Sơn-Kiếp Bạc thành khu du lịch Quốc gia.

❖ **Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi**

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 07/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu Bất động sản tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường Bất động sản cả nước nói chung và tỉnh Hải Dương nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu Bất động sản để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua Bất động sản. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu Bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường Bất động sản Việt Nam.

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Hải Dương có khoảng 10 doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản lớn có từ hai dự án trở lên, trong đó Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc là một trong ba doanh nghiệp đứng đầu về số lượng cũng như quy mô của các dự án. Bên cạnh đó, cùng nằm trong top 3 kể trên còn có Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Thành Đông và Công ty Cổ phần đầu tư Newland. Đây đều là những doanh nghiệp đã có nhiều năm kinh nghiệm và thông hiểu thị trường bất động sản tại tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, do các doanh nghiệp này chưa giao dịch/nhiệm yết và công bố thông tin ra đại chúng, đồng thời

doanh thu của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc trong năm 2017 chủ yếu đến từ hoạt động thương mại nên chúng tôi lựa chọn các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại đang niêm yết để so sánh.

Bảng 15 : So sánh các Công ty cùng ngành đã Niêm yết tại HNX và HOSE năm 2017

Đơn vị: Triệu đồng

| Chi tiêu | Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc (AAV) | Công ty Cổ phần Sản xuất kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Thạnh (GIL) | Công ty Cổ phần Thiết bị Phụ Tùng Sài Gòn (SMA) | Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (TNA) |
|--------------------|--|---|---|---|
| Doanh thu thuần | 123.072 | 2.006.618 | 458.264 | 4.143.616 |
| Lợi nhuận sau thuế | 8.271 | 126.985 | 38.671 | 97.434 |
| Vốn điều lệ | 125.000 | 139.246 | 161.200 | 125.922 |
| Vốn chủ sở hữu | 131.086 | 571.433 | 214.186 | 408.917 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 của các Công ty)

(*): Doanh thu trong năm 2016 - 2017 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc chủ yếu là doanh thu từ hoạt động thương mại

8.4 **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

Với mục tiêu phát triển Hải Dương thành khu đô thị loại I của UBND tỉnh, nhu cầu về phát triển quỹ đất và cơ sở hạ tầng trên địa bàn tỉnh là vô cùng lớn. Do đó, sự phát triển của Việt Tiên Sơn Địa Ốc là hoàn toàn phù hợp và nằm trong xu thế phát triển chung của toàn tỉnh Hải Dương.

Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã và đang được lựa chọn là chủ đầu tư, đơn vị tư vấn quy hoạch cho nhiều Dự án thuộc các khu vực được hưởng lợi thế từ chủ trương phát triển cơ sở hạ tầng của tỉnh Hải Dương, như các Dự án Côn Sơn Resort, dự án khu Chung cư và nhà ở cho người nước ngoài tại phường Việt Hòa, dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo... Điều này không chỉ giúp tăng giá trị và tính thanh khoản cho các Dự án mà còn giúp cho các Dự án của Công ty trở nên hấp dẫn dưới sự đánh giá của người mua.

Bên cạnh đó, Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã sớm có những chiến lược kinh doanh riêng đối với nhà đầu tư nước ngoài nhằm đón đầu triển vọng tăng trưởng trong nhu cầu sở hữu Bất động sản Việt Nam khi Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 07/2015, Theo đó, Công ty đã xây dựng các chính sách bán hàng riêng cũng như những chính sách hỗ trợ về pháp lý, quản lý tài sản... cho các khách hàng là người nước ngoài, nhằm giúp họ có thể dễ dàng tiếp cận và sở hữu Bất động sản tại Việt Nam một cách thuận lợi, nhanh chóng và an toàn nhất.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số lao động của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc tại thời điểm 31/12/2017 là 37 người (Không tính số lao động tại các Công ty con của Công ty)

Bảng 16: Cơ cấu lao động thời điểm 31/12/2017

| STT | Phân loại lao động | Số lượng (người) | Tỷ lệ (%) |
|----------|------------------------------------|------------------|-------------|
| 1 | Phân theo giới tính | | |
| | Nam | 26 | 70% |
| | Nữ | 11 | 30% |
| 2 | Phân theo hợp đồng lao động | | |
| | Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng) | 0 | 0% |
| | Hợp đồng từ 3 – 12 tháng | 0 | 0% |
| | Hợp đồng từ 1 – 3 năm | 0 | 0% |
| | Hợp đồng vô thời hạn | 37 | 100% |
| 3 | Phân theo trình độ lao động | | |
| | Trình độ Đại học và trên Đại học | 17 | 46% |
| | Trình độ Cao đẳng và Trung cấp | 6 | 16% |
| | Trình độ phổ thông | 14 | 38% |
| | Tổng cộng | 37 | 100% |

(Nguồn: CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

9.2. Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: 8h/ngày, 5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu về tiến độ kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.
- Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên công ty được nghỉ lễ, Tết theo đúng qui định của nhà nước. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc.
- Nghỉ ốm, thai sản: CBNV Công ty khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động
- Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên làm việc, cụ thể, Công ty trang bị đầy đủ trang thiết bị để nhân viên làm việc. Ngoài ra, nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt.

9.3. Chính sách tuyển dụng và đào tạo

Với mục tiêu xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp, Công ty thường xuyên tuyển dụng, đào tạo nghiệp vụ đối với cán bộ nhân viên và xây dựng hệ thống đào tạo một cách bài bản, liên tục và thông suốt.

Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đưa ra những tiêu chuẩn riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản về trình độ, kinh nghiệm, đạo đức và ý thức trong công việc. Đối với các vị trí quan trọng, việc tuyển dụng chặt chẽ hơn với các yêu cầu về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích, tác nghiệp độc lập.

Công ty có chính sách lương, thưởng và những chế độ đãi ngộ cao dành cho các nhân viên giỏi, có trình độ học vấn cao và có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan đến ngành nghề hoạt động của Công ty nhằm một mặt tạo tâm lý ổn định cho nhân viên và thu hút nguồn nhân lực giỏi về làm việc cho Công ty.

9.4. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Người lao động trong Công ty ngoài tiền lương được hưởng cố định còn được thưởng căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao.

Ngoài chế độ tiền lương Công ty thực hiện đầy đủ công bằng các chế độ chính sách khuyến khích người lao động như tiền ăn ca, tiền lễ tết, thưởng hoàn thành chỉ tiêu. Tạo cho người lao động yên tâm và cống hiến trong công việc. CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc thường xuyên đánh giá định kỳ năng lực, khả năng hoàn thành công việc của cán bộ nhân viên để thực hiện nâng lương, thưởng, khuyến khích mọi thành viên nỗ lực phấn đấu trong công việc.

Hàng năm, Công ty hỗ trợ lương, đào tạo học việc, tạo mọi điều kiện thuận lợi về thời gian và công việc cho cán bộ và người lao động tham gia các lớp học tại chức, khóa học và lớp tập huấn ngắn hạn về quản trị doanh nghiệp, kế toán tài chính, chính sách thuế, quản trị nhân sự, quản lý đầu tư, tập trung nâng cao khả năng làm việc theo hướng chuyên nghiệp.

Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến trong hoạt động đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Đồng thời, Công ty áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các cán bộ có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động và hình ảnh của Công ty.

Bảng 17: Mức lương bình quân

| Chỉ tiêu | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2017 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Mức lương bình quân (đồng/người/tháng) | 3.701.000 | 4.014.000 | 5.817.000 |

9.5. Chính sách đánh giá, thăng tiến và phát triển

❖ Chính sách đánh giá

- Mọi nhân viên phải tham gia đánh giá mức độ hoàn thành công việc của mình trong năm theo quy trình do phòng Nhân sự hướng dẫn.
- Kết quả đánh giá là yếu tố quan trọng để xem xét việc tăng lương, thưởng, khả năng thăng tiến cũng như hạ cấp hoặc thôi việc của nhân viên.
- Việc đánh giá mức độ hoàn thành công việc được thực hiện tối thiểu mỗi năm một lần.

❖ Chính sách thăng tiến và phát triển nghề nghiệp

- Cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch sử dụng nguồn nhân lực.
- Những nhân viên có khả năng làm việc tốt, có khả năng thích ứng và đầy đủ các tố chất và tiêu chuẩn phù hợp với nhu cầu hoạt động thực tế của Công ty đều có cơ hội thăng tiến theo cấp bậc nghề nghiệp hoặc cấp bậc quản lý của Công ty.

10. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan. Kết thúc niên độ tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông. Phương án này được xây dựng trên cơ sở:

- Lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác, trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.
- Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.
- Việc chi trả cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu được căn cứ tình hình thực tế và không ảnh hưởng đến khả năng thanh toán công nợ.

Căn cứ theo Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức. Mức cổ tức hàng năm được trích ra từ nguồn lợi nhuận được giữ lại của Công ty sau khi trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật. Số cổ tức được chia cho cổ đông theo phần vốn góp. Tùy tình hình kinh doanh cho phép Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho cổ đông theo từng thời hạn quý hoặc sáu tháng. Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2015, do Công ty dành nguồn lợi nhuận để lại để tái đầu tư vào các dự án tiềm năng trong tương lai.

Ngày 23/02/2017, Công ty đã thực hiện họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 và chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2016 với tỷ lệ 10% bằng tiền mặt theo Nghị quyết số 2302-2/2017/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt cho Cổ đông với tỷ lệ là 10% trên mệnh giá cổ phần.

11. Các chỉ tiêu cơ bản

11.1. Trích khấu hao TSCĐ

Công ty tính khấu hao TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo giá gốc và tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

| | |
|---|-------------|
| - Nhà xưởng, vật kiến trúc | 05 – 50 năm |
| -Máy móc, thiết bị | 06 – 20 năm |
| -Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 – 10 năm |
| -Thiết bị, dụng cụ quản lý và TSCĐ khác | 03 – 10 năm |

- Thiết bị, dụng cụ quản lý và TSCĐ khác

6 năm

11.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua.

11.3. Các khoản phải nộp theo luật định

Thực hiện theo chủ trương của HĐQT, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Công ty không có khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước nào quá hạn.

Bảng 18: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.734.437.469 | 379.004.003 | (671.735.787) |
| 2 | Thuế thu nhập cá nhân | - | 300.000 | 300.000 |
| | Tổng cộng | 1.734.437.469 | 379.304.003 | (671.435.787) |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Bảng 19: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1 | Thuế GTGT phải nộp | 228.454.988 | 787.509.615 | 197.417.635 |
| 2 | Thuế TNDN | 3.060.021.233 | 4.449.302.784 | 426.131.521 |
| 3 | Thuế thu nhập cá nhân | - | 600.000 | 600.000 |
| | Tổng cộng | 3.288.476.221 | 5.237.412.399 | 624.149.156 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

11.4. Trích lập các quỹ

Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ. Do trong các năm qua, Công ty tập trung bổ sung nguồn lực đầu tư phát triển, mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong các năm tới, căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu vốn của công ty trong các năm tiếp theo, Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông phương án trích lập các quỹ phù hợp.

11.5. Tổng dư nợ vay

Bảng 20: Chi tiết số dư các khoản vay của Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|--------------------|------------|----------------|----------------|
| 1 | Vay và nợ ngắn hạn | - | 81.393.873.276 | 79.704.680.800 |
| 1.1 | Vay ngân hàng | - | 9.990.955.276 | 9.996.762.800 |

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|----------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Vay ngân hàng BIDV chi nhánh Bắc Hải Dương (*) | - | 9.990.955.276 | 9.996.762.800 |
| 1.2 | Nợ dài hạn đến hạn trả | - | 71.402.918.000 | 69.707.918.000 |
| | Vay cá nhân (***) | - | 71.402.918.000 | 69.707.918.000 |
| 2 | Vay dài hạn | 81.909.136.000 | - | - |
| | Vay cá nhân (***) | 81.909.136.000 | - | - |
| | Tổng cộng | 81.909.136.000 | 81.393.873.276 | 79.704.680.800 |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Bảng 21: Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|----------|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Vay và nợ ngắn hạn | 31.958.844.714 | 117.043.605.395 | 115.042.317.032 |
| | Vay ngân hàng BIDV chi nhánh Bắc Hải Dương (*) | 18.458.844.715 | 34.952.417.395 | 34.996.129.032 |
| | Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn (**) | 13.500.000.000 | 9.838.270.000 | 9.838.270.000 |
| | Nợ dài hạn đến hạn trả | - | 72.252.918.000 | 70.207.918.000 |
| | Vay cá nhân (***) | - | 72.252.918.000 | 70.207.918.000 |
| 2 | Vay dài hạn | 89.201.338.500 | - | - |
| | Vay cá nhân (***) | 89.201.338.500 | - | - |
| | Tổng cộng | 121.160.183.214 | 117.043.605.395 | 115.042.317.032 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

(*) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4675970/HĐTD ngày 29/06/2017 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc 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 đồng.

(*) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/4770732/HĐTD ngày 08/03/2017 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV - Chi nhánh Bắc Hải Dương và Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh với hạn mức tín dụng là 25 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2014/4770732/HĐTC ngày

26/11/2014 (Toàn bộ tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất số BG955347 ngày 02/11/2012). Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2017 là 24.961.462.119 đồng.

(**) Khoản vay theo các hợp đồng vay giữa Công ty cổ phần Hồng Hưng và Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn có thời hạn 12 tháng. Mục đích khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất khoản vay tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV – chi nhánh Bắc Hải Dương cùng thời điểm tính từ ngày nhận tiền vay. Khoản vay không có tài sản đảm bảo

(***) Các khoản vay cá nhân với mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, 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.

11.6. Tình hình công nợ hiện nay

❖ Các khoản phải thu

Bảng 22: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| I. | Phải thu ngắn hạn | 36.093.277.931 | 30.470.908.389 | 26.995.943.444 |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 17.572.282.690 | 21.519.794.327 | 19.287.173.744 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6.411.567.454 | 5.324.145.200 | 6.673.256.250 |
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 2.735.000.000 | - | - |
| 4 | Các khoản phải thu khác | 9.374.427.787 | 3.626.968.862 | 1.035.513.450 |
| II. | Phải thu dài hạn | 21.050.000.000 | 21.390.000.000 | 21.390.000.000 |
| 1 | Phải thu dài hạn khác | 21.050.000.000 | 21.390.000.000 | 21.390.000.000 |
| | Tổng cộng | 57.143.277.931 | 51.860.908.389 | 48.385.943.444 |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC)

Bảng 23: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| I. | Phải thu ngắn hạn | 74.509.734.604 | 101.421.422.780 | 94.905.379.261 |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 23.993.882.690 | 50.053.248.304 | 48.367.272.721 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 12.047.368.455 | 21.375.359.748 | 19.767.026.014 |

| | | | | |
|------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 9.835.000.000 | - | - |
| 4 | Các khoản phải thu khác | 28.633.483.459 | 29.992.814.728 | 26.771.080.526 |
| II. | Phải thu dài hạn | 75.509.604.000 | 68.640.000.000 | 65.040.000.000 |
| 1 | Phải thu về cho vay dài hạn | - | - | 23.650.000.000 |
| 1 | Phải thu dài hạn khác | 75.509.604.000 | 68.640.000.000 | 41.390.000.000 |
| | Tổng cộng | 150.019.338.604 | 170.061.422.780 | 159.945.379.261 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

- *Phải thu ngắn hạn của khách hàng:* Đây là các khoản phải thu liên quan đến các đối tác kinh doanh thương mại của Công ty như Công ty TNHH Phát triển Thương mại Thành Tín, Công ty Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang, Công ty TNHH Hiền Khánh và Công ty cổ phần Nhật Tân Phát,...). Các khoản phải thu này đều được thanh toán đúng hạn theo Hợp đồng.
- *Trả trước cho người bán:* Đây là các khoản trả trước cho các đối tác kinh doanh của Công ty để nhập hàng, sử dụng dịch vụ như Công ty Cổ phần thương mại và du lịch Trung Đông, Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh, Công ty Loi Equipments, Công ty TNHH MTV Thương mại và dịch vụ An Thành Phát...
- *Các khoản phải thu ngắn hạn khác:* Đây chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện thi công các dự án, mua sắm và sửa chữa máy móc thiết bị. Các khoản tạm ứng đều được hoàn ứng đúng hạn.
- *Phải thu về cho vay dài hạn:* Các khoản phải thu về cho vay dài hạn là các khoản tiền được chuyển từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Trung Đông, Công ty TNHH MTV Tân Dương, Công ty TNN MTV An Thành Phát đã dừng triển khai tại ngày 01/01/2018. Số tiền góp vốn vào các dự án nêu trên của hai Công ty con là Công ty cổ phần Hồng Hưng và Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh chuyển thành các khoản cho vay với thời hạn 02 năm kể từ ngày 01/01/2018 và lãi suất 8%/năm. Chi tiết như sau:

| STT | Đối tượng | 31/03/2018 |
|-----|--|-----------------------|
| 1 | Công ty TNHH MTV Tân Dương | 6.400.000.000 |
| 2 | Công ty TNHH MTV An Thành Phát | 3.250.000.000 |
| 3 | Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Trung Đông | 14.000.000.000 |
| | Tổng cộng | 23.650.000.000 |

- *Phải thu dài hạn khác:* Đây là khoản tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các Công ty khác. Cụ thể như sau:

| Tên Công ty | Giá trị góp vốn tại ngày 31/12/2017 (Triệu đồng) | Mục đích hợp tác kinh doanh | Cơ sở pháp lý | Tiến độ hợp tác | Tỷ lệ phân chia lợi nhuận cho Công ty | Tình trạng hiện tại |
|----------------------------------|--|--|---|--|--|-----------------------------|
| Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Đông | 20.500 | Hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án KCN Công Hòa - Chí Linh, chuyển đổi mục đích thành Khu ĐTM Chí Linh - Hải Dương | Quyết định số 2288/QĐ-UBND ngày 09/9/2015 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị xã Chí Linh tỷ lệ 1/500; thông báo số 11/TB-UBND ngày 5/1/2017 của UBND thị xã Chí Linh về việc trưng tuyến nhà đầu tư thực hiện dự án); Quyết định số 3953/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị xã Chí Linh NQ số 0207-2/2011/NQ/ĐHĐCĐ-VTS.DO ngày 02/07/2011 của ĐHĐCĐ Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc (Kèm theo Biên bản và Tờ trình) HĐ số 01/TTLĐ/TĐ-VTS ngày 08/7/2011 và phụ lục hợp đồng số | Có hiệu lực từ ngày 8/7/2011 Công ty CP BĐS Thành Đông đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án | Tỷ lệ góp vốn là Việt Tiên Sơn Địa ốc 49%, Công ty cổ phần Bất Động Sản Thành Đông góp 51%. Dựa vào tỷ lệ góp vốn này sẽ tiến hành phân chia công việc dự án đầu tư, Phân chia quyền lợi và trách nhiệm khác | Đang trong giai đoạn đầu tư |

| Tên Công ty | Giá trị góp vốn tại ngày 31/12/2017 (Triệu đồng) | Mục đích hợp tác kinh doanh | Cơ sở pháp lý | Tiến độ hợp tác | Tỷ lệ phân chia lợi nhuận cho Công ty | Tình trạng hiện tại |
|-------------------------------|--|--|--|---|---|-----------------------------|
| Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn | 5.000 | Xây dựng nhà máy xử lý phế thải chăn nuôi thành phân hữu cơ và sản xuất hạt nhựa | 01/PLHH/TĐ-VTS ngày 08/7/2011 Dự án đã có Quyết định chủ trương đầu tư (Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 5/4/2017 của UBND tỉnh Hải Dương) NQ số 0211-2/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTD ngày 02/11/2016 của ĐHĐCĐ Công ty CP Việt Tâm Doanh (Kèm theo Biên bản và Tờ trình) HĐ số 0711.1/2016/HĐHT/VTD-VTS ngày 10/11/2016 | Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 05/04/2017 | Tỷ lệ góp vốn của CTCP Việt Tâm Doanh là 15%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng, các bên sẽ phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoán lỗ theo tỷ lệ góp vốn. | Đang trong giai đoạn đầu tư |
| Công ty cổ phần Mạnh Dũng | 15.000 | Xây dựng dây chuyền sản xuất gạch chịu lửa | Quyết định chủ trương đầu tư (Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 của UBND tỉnh Hải Dương) NQ số 2510-2/2016/NQ/ĐHĐCĐ-HH ngày 25/10/2016 của ĐHĐCĐ Công ty CP Hồng Hưng (Kèm theo Biên bản và Tờ trình) HĐ số 01/2016/HĐHT/HH-MD ngày 01/11/2016; | 5 năm từ 01/11/2016-01/11/2021 Công ty CP Mạnh Dũng đang đầu tư đây chuyên thiết bị. | 23% trên tổng lợi nhuận tương đương với số vốn góp | Đang trong giai đoạn đầu tư |

| Tên Công ty | Giá trị góp vốn tại ngày 31/12/2017 (Triệu đồng) | Mục đích hợp tác kinh doanh | Cơ sở pháp lý | Tiến độ hợp tác | Tỷ lệ phân chia lợi nhuận cho Công ty | Tình trạng hiện tại |
|--|--|---|---|---------------------------------|--|--|
| Công ty cổ phần Quốc tế Hành tinh xanh | 300 | Kinh doanh hàng thực phẩm bán chân gà đông lạnh có xuất xứ Ba Lan | Biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh | Có hiệu lực từ ngày 06/12/2017. | Tỷ lệ lợi nhuận được chia là 50% | Đang thực hiện |
| Công ty TNHH MTV Tân Dương (*) | 10.000 | Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công công trình xây dựng | Thông báo số 110/TB-BQLDA ngày 13/7/2017 của BQLDA xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh. NQ số 2510-2/2016/NQ/ĐHĐCĐ-HH ngày 25/10/2016 của ĐHĐCĐ Công ty CP Hồng Hưng (Kèm theo Biên bản và Tờ trình) HD số 0511/2016/HĐHT/HH-TD ngày 10/11/2016 | 3 năm từ 10/11/2016-10/11/2019 | 18% trên tổng lợi nhuận tương đương với số vốn góp | Đã chuyển sang phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0511/2016/HĐHT/VD-HH ngày 10/1/2018 từ mục đích góp vốn hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay vốn; đến nay công ty TNHH MTV Tân Dương đã chuyển trả 3,6 tỷ đồng |
| Công ty cổ phần Thương Mại và Du lịch Trung Đông | 14.000 | Nhập khẩu máy móc thiết bị, phục vụ kinh doanh | NQ số 0211-2/2016/NQ/ĐHĐCĐ-VTD ngày 02/11/2016 của ĐHĐCĐ Công ty CP Việt Tâm Doanh (Kèm theo Biên bản và Tờ trình) HD số 0711.2/2016/HĐHT/VTD-TĐ | 2 năm từ 20/11/2016-20/11/2018 | 22% tổng lợi nhuận tương ứng với số vốn góp | Đã chuyển sang phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0711.2/2016/HĐHT/VTD-TĐ ngày 6/1/2018 |

| Tên Công ty | Giá trị góp vốn tại ngày 31/12/2017 (Triệu đồng) | Mục đích hợp tác kinh doanh | Cơ sở pháp lý | Tiến độ hợp tác | Tỷ lệ phân chia lợi nhuận cho Công ty | Tình trạng hiện tại |
|--|--|---|---|--------------------------------|---|--|
| (*) | | | ngày 07/11/2016; | | | từ mục đích góp vốn hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay vốn; |
| Công ty TNHH MTV và DV An Thành Phát (*) | 3.250 | Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công công trình xây dựng | NQ số 2510-2/2016/NQ/ĐHĐCĐ-HH ngày 25/10/2016 của ĐHĐCĐ Công ty CP Hồng Hưng (Kèm theo Biên bản và Tờ trình) HĐ số 0411/2016/HĐHT/HH-ATP ngày 10/11/2016 | 3 năm từ 10/11/2016-01/11/2019 | 22% tổng lợi nhuận tương ứng với số vốn góp | Đã chuyển sang phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0411/2016/HĐHT/ATP -HH ngày 8/1/2018 từ mục đích góp vốn hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay vốn; |
| Tổng | 68.640 | | | | | |

(Nguồn: CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

(*): Các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Trung Đông, Công ty TNHH MTV Tân Dương, Công ty TNHH MTV An Thành Phát đã dừng triển khai tại ngày 01/01/2018. Nguyên nhân là trong năm 2017, tình hình triển khai các dự án đầu tư công gặp nhiều khó khăn trong việc thu xếp vốn, do vậy các dự án dự kiến tham gia đấu thầu hiện đều đang trong tình trạng chưa thu xếp được vốn và kế hoạch đầu tư trung hạn. Số tiền góp vốn vào các dự án nêu trên của hai Công ty con là Công ty cổ phần Hồng Hưng và Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh chuyển thành các khoản cho vay với thời hạn 02 năm kể từ ngày 01/01/2018 và lãi suất 8%/năm. Tính đến 31/3/2018, Công ty MTV Tân Dương đã hoàn trả nợ gốc số tiền là 3,6 tỷ đồng.

❖ Các khoản phải trả

Bảng 24: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 12.759.104.338 | 90.701.330.084 | 86.985.380.058 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 4.316.789.582 | 6.576.068.739 | 5.575.579.005 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 2.157.000 | 706.100.000 | 60.000.000 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 1.734.437.469 | 379.304.003 | 300.000 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | - | 13.488.589 | 12.324.776 |
| 6 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 124.268.687 | 132.495.477 | 132.495.477 |
| | Phải trả ngắn hạn khác | 6.581.451.600 | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 |
| 7 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | - | 81.393.873.276 | 79.704.680.800 |
| II | Nợ dài hạn | 134.876.101.257 | 52.098.533.094 | 51.935.975.220 |
| 1 | Người mua trả tiền trước dài hạn | 48.014.146.601 | 47.461.746.601 | 47.332.746.601 |
| 2 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 4.952.818.656 | 4.636.786.493 | 4.603.228.619 |
| 3 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 81.909.136.000 | - | - |
| | Tổng cộng | 147.635.205.595 | 142.799.863.178 | 138.921.355.278 |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC)

Bảng 25: Chi tiết các khoản phải trả của Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 57.548.274.875 | 134.143.777.348 | 128.257.766.809 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 8.935.188.872 | 9.335.631.300 | 10.415.395.382 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 6.660.044.780 | 776.100.000 | 430.000.000 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 3.288.476.221 | 5.237.412.399 | 624.149.156 |
| 4 | Chi phí phải trả ngắn hạn | - | 118.514.295 | 113.409.762 |
| 5 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 124.268.687 | 132.495.477 | 132.495.477 |
| 6 | Phải trả ngắn hạn khác | 6.581.451.600 | 1.500.018.482 | 1.500.000.000 |
| 7 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 31.958.844.715 | 117.043.605.395 | 115.042.317.032 |
| II | Nợ dài hạn | 155.061.106.497 | 69.429.453.446 | 69.809.559.752 |
| 1 | Người mua trả tiền trước dài hạn | 48.014.146.601 | 47.461.746.601 | 47.332.746.601 |

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2 | Chi phí phải trả dài hạn | 12.892.802.740 | 17.330.920.352 | 17.873.584.532 |
| 3 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 4.952.818.656 | 4.636.786.493 | 4.603.228.619 |
| 4 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 89.201.338.500 | - | - |
| | Tổng cộng | 212.609.381.372 | 203.573.230.794 | 198.067.326.561 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

- *Phải trả người bán ngắn hạn:* Đây là các khoản phải trả cho các Đối tác kinh doanh của Công ty. Các khoản phải trả người bán này đã được Công ty thanh toán đúng hạn theo Hợp đồng.
- *Người mua trả tiền trước dài hạn:* Đây là khoản khách hàng đóng tiền mua 343 lô đất của Dự án Khu Dân cư phía đông Đường Yết Kiêu theo Hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất do khi đó dự án chưa đủ điều kiện pháp lý để ký hợp đồng mua bán đất nền. Công ty đã xuất hóa đơn cho khách hàng và tạm nộp thuế TNDN 2% và 1%.
- *Phải trả ngắn hạn khác:* Đây là các khoản phải trả cho Công ty TNHH Hoàn Hảo về việc nhận ủy quyền thu hộ tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần Phú Thịnh Phát có quyền sử dụng số tiền trên đến khi có đề nghị thanh toán của bên ủy quyền.
- *Chi phí phải trả dài hạn:* Đây là chi phí phục vụ cho Dự án Đầu tư và Xây dựng khu chung cư và nhà ở Phường Việt Hòa, TP Hải Dương.

11.7. Chỉ tiêu hàng tồn kho

Bảng 26: Hàng tồn kho Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.867.216.810 | 1.098.008.774 | 431.751.301 |
| 2 | Hàng hóa | 5.075.000.000 | 687.723.120 | 805.533.496 |
| | Tổng cộng | 6.942.216.810 | 1.785.731.894 | 1.237.284.797 |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Bảng 27: Hàng tồn kho Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Nguyên liệu, vật liệu | 709.509.474 | 1.460.928.557 | 1.452.222.033 |
| 2 | Công cụ, dụng cụ | 334.668.000 | - | 17.319.000 |
| 3 | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.867.216.810 | 1.098.008.774 | 431.751.301 |
| 4 | Hàng hóa | 25.082.732.654 | 20.203.988.517 | 24.661.360.984 |

| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Tổng cộng | 27.994.126.938 | 22.762.925.848 | 26.562.653.318 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

(*) Hàng tồn kho của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc tại ngày 31/12/2017 chủ yếu là hàng hóa (thực phẩm đông lạnh gồm thịt trâu, thịt gà và heo đông lạnh) tương ứng 687,7 triệu đồng và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tương ứng 1.098 triệu đồng của Hợp đồng thi công xây dựng đang triển khai.

Hàng tồn kho ở các công ty con chủ yếu là máy móc (CTCP Việt Tâm Doanh), nguyên vật liệu xây dựng (CTCP Hồng Hưng) và nguyên liệu sản xuất, công cụ dụng cụ (CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu).

Đối với việc lưu kho, các mặt hàng thực phẩm đông lạnh được bảo quản tại kho lạnh của bên bán (có biên bản bàn giao). Đối với các công ty con, Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh hiện đang thuê ba bãi tập kết thiết bị đều ở các trung tâm giao lưu phân phối hàng hóa trong ngành, bao gồm: (i) Bãi tập kết ở TP. Hải Phòng có diện tích khoảng 5.000 m², (ii) Bãi tập kết ở Phú Thụy, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội có diện tích khoảng 7.000 m², (iii) Bãi tập kết ở quận Gò Vấp, TP. HCM có diện tích khoảng 10.000 m²; Công ty Cổ phần Hồng Hưng và CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đều thực hiện lưu kho tại Công ty.

11.8. Chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Bảng 28: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Dự án Yết Kiêu (*) | 100.582.531.886 | 102.870.833.244 | 103.098.248.744 |
| 2 | Dự án Côn Sơn (**) | 1.679.878.613 | 3.263.921.455 | 3.344.102.455 |
| 3 | Dự án Âu Cơ | 617.659.514 | - | - |
| 4 | Dự án Hoa Lạc Viên (***) | 458.328.564 | 509.238.564 | 509.238.564 |
| 5 | Dự án Tuệ Tĩnh | 367.715.457 | - | - |
| 6 | Dự án Đồi Ngô | 97.066.000 | - | - |
| 7 | Các dự án khác | 10.645.000 | 62.643.000 | 62.643.000 |
| | Tổng cộng | 103.813.825.034 | 106.706.636.263 | 107.014.232.763 |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

Bảng 29: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Dự án Âu Cơ | 617.659.514 | - | - |
| 2 | Dự án Yết Kiêu (*) | 100.582.531.886 | 102.870.833.244 | 103.098.248.744 |

| STT | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|-----|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 3 | Dự án Côn Sơn (**) | 1.679.878.613 | 3.263.921.455 | 3.344.102.455 |
| 4 | Dự án Tuệ Tĩnh | 367.715.457 | - | - |
| 5 | Dự án Thành Đông | 10.245.000 | - | - |
| 6 | Dự án Hoa Lạc Viên (***) | 458.328.564 | 509.238.564 | 509.238.564 |
| 7 | Dự án Đồi Ngô | 97.066.000 | - | - |
| 8 | Dự án Việt Hòa (****) | 18.306.915.908 | 8.817.459.838 | 8.323.035.525 |
| 9 | Các dự án khác | - | 313.947.437 | 313.947.437 |
| | Tổng cộng | 122.120.340.942 | 115.775.400.538 | 115.588.572.725 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

- (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 dự kiến 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. Dự án triển khai năm 2011 và thời gian hoàn thành dự án 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 đồng. 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 được triển khai trong năm 2018. Các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, 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.
- (iv) Dự án Đầu tư xây dựng khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 63.466 m², tổng mức đầu tư dự kiến là 986,66 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện phần lớn phần hạ tầng kỹ thuật. Dự án triển khai từ năm 2014, đã thực hiện bán một phần và ghi nhận doanh thu tương ứng. Thời gian hoàn thành dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

11.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ

| Các chỉ tiêu | DVT | Năm 2016 | Năm 2017 |
|--------------|-----|----------|----------|
|--------------|-----|----------|----------|

| Các chỉ tiêu | DVT | Năm 2016 | Năm 2017 |
|--|------|----------|----------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn | lần | 3,85 | 0,42 |
| Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn | lần | 3,30 | 0,40 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn: | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | lần | 0,52 | 0,52 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | lần | 1,09 | 1,09 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | % | 44,83 | 44,20 |
| Vòng quay hàng tồn kho | Vòng | 28,09 | 25,45 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| Hệ số LNST/Doanh thu thuần | % | 9,09 | 6,72 |
| Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | % | 13,61 | 6,21 |
| Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA) | % | 4,08 | 2,97 |
| Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần | % | 11,45 | 8,23 |

(Nguồn: Tính toán từ BCTC riêng kiểm toán năm 2017 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ỨC)

Bảng 31: Các chỉ tiêu tài chính Hợp nhất

| Các chỉ tiêu | DVT | 2016 | 2017 |
|--|------|-------|-------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn | lần | 2,17 | 0,99 |
| Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn | lần | 1,68 | 0,82 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn: | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | lần | 0,57 | 0,55 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | lần | 1,35 | 1,23 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | % | 50,88 | 66,18 |
| Vòng quay hàng tồn kho | Vòng | 8,46 | 8,02 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |

| | | | |
|---|---|-------|-------|
| Hệ số LNST/Doanh thu thuần | % | 9,38 | 9,09 |
| Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | % | 19,06 | 13,32 |
| Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA) | % | 4,77 | 6,02 |
| Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần | % | 11,78 | 11,90 |

(Nguồn: Tính toán từ BCTC hợp nhất kiểm toán 2017 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

| STT | Họ và tên | Chức vụ |
|-----|------------------|--|
| 1 | Nguyễn Thanh Hải | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Trương Thanh Sơn | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| 3 | Nguyễn Tuấn Anh | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng |
| 4 | Nguyễn Đức Hạnh | Thành viên HĐQT |
| 5 | Dương Văn Điệp | Thành viên HĐQT |

❖ Ông Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch HĐQT

| | |
|--|--|
| Họ tên: | NGUYỄN THANH HẢI |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 11/12/1960 |
| Nơi sinh: | Quỳnh Hải, Quỳnh Phụ, Thái Bình |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Địa chỉ: | Số 66, phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội |
| CMND: | 012937078 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân kinh tế |
| Chức vụ hiện nay: | Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn, Công ty cổ phần Hồng Hưng, Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh, Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu |
| Quá trình công tác: | |
| - Tháng 12 năm 1980 đến tháng 5 năm 1984 | Bộ đội tại Phòng kỹ thuật- Ban tham mưu- Trung đoàn 148-Quân khu 3 |
| - Tháng 5 năm 1984 đến tháng 10 năm 1985 | Thành viên của Đoàn phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương |

- Tháng 10 năm 1985 đến tháng 11 năm 1990: Bí thư Đoàn phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 11 năm 1990 đến tháng 10 năm 1994: Học và Kinh doanh tại Cộng Hoà Liên Bang Đức
- Tháng 10 năm 1994 đến tháng 06 năm 2003: Giám đốc Chi nhánh Công ty Tàu Cuốc và Xây dựng tại Hải Dương
- Tháng 01 năm 2010 đến tháng 07 năm 2016: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kỳ Tam Anh
- Tháng 11 năm 2014 đến Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh
- Tháng 04 năm 2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hưng
- Tháng 06 năm 2003 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 04 năm 2010 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 08 năm 2010 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

3.625.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 3.625.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)
- Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

0 cổ phiếu

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

❖ Ông Trương Thanh Sơn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ tên:

TRƯƠNG THANH SƠN

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

03/11/1966

Nơi sinh:

Huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương

Quốc tịch:

Việt Nam

Địa chỉ:

Số 27/286 Điện Biên Phủ, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

CMND:

141157356

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế

| | |
|---|--|
| Chức vụ hiện nay: | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn. |
| Quá trình công tác: | |
| - Từ tháng 01/1988 đến tháng 03/1993 | Nhân viên kế hoạch Tổng Công ty xuất nhập khẩu và đầu tư tỉnh Hải Hưng |
| - Từ tháng 03/1993 đến tháng 05/1993 | Nhân viên kế hoạch Sở Thương mại tỉnh Hải Hưng |
| - Từ tháng 05/1993 đến tháng 06/1997 | Trưởng Phòng tổ chức Hành chính Công ty Thương mại dịch vụ Hải Hưng phía Nam |
| - Từ tháng 06/1997 đến tháng 08/2000 | Nhân viên xuất nhập khẩu Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam |
| - Từ tháng 08/2000 đến tháng 09/2003 | Trưởng phòng Vật tư Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam |
| - Từ tháng 09/2003 đến tháng 05/2005 | Giám đốc Bộ phận cung ứng Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam |
| - Tháng 04/2005 đến Nay | Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn |
| - Từ tháng 04/2011 đến tháng 12/2016 | Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Hồng Hưng |
| - Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017 | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| - Từ tháng 02/2017 đến Nay | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: | 1.250.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %) |
| Trong đó: | |
| - Sở hữu cá nhân | 1.250.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %) |
| - Được ủy quyền đại diện | 0 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty: | Không |
| Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: | Theo quy định của Công ty |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không |

❖ Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ tên: NGUYỄN TUẤN ANH

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 08/11/1982

Nơi sinh: Thôn Sỹ Quý, xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ: Căn hộ 26 tầng 8 nhà R4 chung cư Royal City 72A Nguyễn Trãi, P. Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

CMND: 033082001519

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Học viện Tài Chính

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty, Người công bố Thông tin của Công ty

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam

Quá trình công tác:

- Từ tháng 04/2005 đến tháng 03/2010: Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017: Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Từ tháng 02/2017 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 03 năm 2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Smart Wood Việt Nam

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)
- Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

❖ Ông Nguyễn Đức Hạnh – Thành viên HĐQT

Họ tên: NGUYỄN ĐỨC HẠNH

| | |
|---|--|
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 19/01/1960 |
| Nơi sinh: | Quỳnh Hải, Quỳnh Phụ, Thái Bình |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Địa chỉ: | P258 tập thể Công ty công trình GT 116 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội |
| CMND: | 011300894 |
| Trình độ chuyên môn: | Trung cấp vật giá |
| Chức vụ hiện nay: | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó phòng kỹ thuật Công ty |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Không |
| Quá trình công tác: | |
| - Tháng 03 năm 1982 đến tháng 10 năm 2005 | Nhân viên phòng vật tư- thiết bị kỹ thuật Công ty CT GT 116 Bộ Giao thông vận tải |
| - Tháng 10 năm 2005 đến tháng 12 năm 2013 | Đội trưởng thi công công trình Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn |
| - Tháng 01 năm 2013 đến nay | Phó phòng kỹ thuật Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| - Tháng 02/2017 đến nay | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: | 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %) |
| Trong đó: | |
| - Sở hữu cá nhân | 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %) |
| - Được ủy quyền đại diện | 0 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty: | Không |
| Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: | Theo quy định của Công ty |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không |

❖ Ông Dương Văn Điệp - Thành viên HĐQT

| | |
|----------------------|---------------|
| Họ tên: | DUYNGVĂN ĐIỆP |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 20/04/1968 |

| | |
|---|---|
| Nơi sinh: | Quỳnh Giao, Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Địa chỉ: | Số 79 đường Nguyễn Trãi, P. Nguyễn Trãi, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương |
| CMND: | 141705260 |
| Trình độ chuyên môn: | 12/12 |
| Chức vụ hiện nay: | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Giám đốc Công ty TNHH- MTV Tân Dương |
| Quá trình công tác: | |
| - Tháng 03 năm 2003 đến tháng 05 năm 2010 | Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn |
| - Tháng 10 năm 2007 đến nay | Giám đốc Công ty TNHH- MTV Tân Dương |
| - Tháng 06 năm 2010 đến tháng 12/2016 | Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| - Tháng 04 năm 2010 đến nay | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: | 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %) |
| Trong đó: | |
| - Sở hữu cá nhân | 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %) |
| - Được ủy quyền đại diện | 0 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty: | Không |
| Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: | Theo quy định của Công ty |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không |

12.2. Ban Tổng Giám đốc

| STT | Họ và tên | Chức vụ |
|-----|------------------|-------------------|
| 1 | Trương Thanh Sơn | Tổng Giám đốc |
| 2 | Nguyễn Tuấn Anh | Phó Tổng Giám đốc |
| 3 | Nguyễn Minh Xô | Phó Tổng Giám đốc |

❖ Ông Trương Thanh Sơn – Tổng giám đốc: Thông tin như trên

❖ Ông Nguyễn Tuấn Anh – Phó Tổng Giám đốc: Thông tin như trên

❖ Ông Nguyễn Minh Xô – Phó Tổng Giám đốc

Họ tên: NGUYỄN MINH XÔ

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 13/06/1959

Nơi sinh: Xã Duy Tân, Kinh Môn, tỉnh Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Phường Phả Lại, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

CMND: 142233496

Trình độ chuyên môn: Trung cấp cơ điện

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Quá trình công tác:

- Tháng 10 năm 1980 đến tháng 10 năm 1985: Trung đội trưởng Đại đội 10, Trung đoàn 11, Sư đoàn 319, Bộ Quốc Phòng
- Tháng 01 năm 1985 đến tháng 12 năm 2010: Kinh doanh tại Phả Lại, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương
- Tháng 01 năm 2011 đến tháng 01/2017: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 02 năm 2017 đến Nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)
- Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Theo quy định của công ty

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

12.3. Ban kiểm soát

| STT | Họ và tên | Chức danh |
|-----|---------------|------------|
| 1 | Đỗ Thị Thu Hà | Trưởng BKS |

| | | |
|---|--------------------|----------------|
| 2 | Dương Minh Hiếu | Thành viên BKS |
| 3 | Nguyễn Trương Khôi | Thành viên BKS |

❖ **Bà Đỗ Thị Thu Hà - Trưởng Ban kiểm soát**

| | |
|---|---|
| Họ tên: | ĐỖ THỊ THU HÀ |
| Giới tính: | Nữ |
| Ngày tháng năm sinh: | 26/02/1983 |
| Nơi sinh: | Sao Đỏ, Chí Linh, tỉnh Hải Dương |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Địa chỉ thường trú: | Phường Sao Đỏ, Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương |
| CMND: | 142157742 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân kế toán |
| Chức vụ hiện nay: | Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn |
| Quá trình công tác: | |
| - Tháng 10/2006 đến tháng 05/2010 | Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn |
| - Tháng 05/2010 đến tháng 06/2010 | Kế toán viên Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| - Tháng 07/2010 đến Nay | Phó phòng Kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn |
| - Tháng 02/2017 đến Nay | Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: | 140.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,12 %) |
| Trong đó: | |
| - Sở hữu cá nhân | 140.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,12 %) |
| - Được ủy quyền đại diện | 0 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: | Không |
| Các khoản nợ đối với Công ty: | Không |
| Thù lao và lợi ích khác đối với Công ty: | Theo quy định của công ty |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không |

❖ Ông Dương Minh Hiếu – Thành viên BKS

| | |
|--|---|
| Họ tên: | DƯƠNG MINH HIẾU |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 02/08/1967 |
| Nơi sinh: | Hải Dương |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Địa chỉ thường trú: | Phòng 1105 – CT5 Chung cư Hyundai Hillstate, Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, TP. Hà Nội |
| CMND: | 012816907 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân kinh tế |
| Chức vụ hiện nay: | Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Thương mại Việt Nam |
| Quá trình công tác: | |
| - Từ Tháng 05/1995 đến tháng 12/1997 | Giám đốc Kinh doanh khu vực Công ty TNHH Nước Giải Khát Coca-cola Ngọc Hồi |
| - Từ Tháng 01/1998 đến tháng 12/1999 | Chuyên viên phát triển Công ty Nước Giải Khát Quốc Tế - IBC |
| - Từ tháng 01/2000 đến tháng 09/2001 | Giám đốc kinh doanh Công ty TNHH VMQ |
| - Từ tháng 10/2001 đến tháng 11/2004 | Giám đốc Marketing Công ty Công nghiệp và Chế biến thực phẩm Quốc tế (Interfood) |
| - Từ tháng 12/2004 đến tháng 06/2005 | Giám đốc Marketing Công ty Cổ phần Sữa Hà Nội (Hanoi Milk) |
| - Từ tháng 10/2005 đến tháng 11/2014 | Sáng lập viên, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sữa Quốc Tế - IDP |
| - Từ tháng 04/2013 đến tháng 09/2015 | Phó TGD Phụ trách Marketing & Kinh doanh Công ty Cổ phần ELOVI Việt Nam. |
| - Từ tháng 08/2008 đến nay | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Thương mại Việt Nam |
| - Từ tháng 02/2017 đến nay | Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: | 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %) |
| <i>Trong đó:</i> | |

- Sở hữu cá nhân 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)

- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty Theo quy định của công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

❖ Ông Nguyễn Trương Khôi – Thành viên BKS

Họ tên: NGUYỄN TRƯƠNG KHÔI

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 24/03/1946

Nơi sinh: Phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Số 27/53 Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương

CMND: 141529522

Trình độ chuyên môn: Sỹ quan Chỉ huy kỹ thuật xe máy Quân đội

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng

Quá trình công tác:

- Tháng 07 năm 1965 đến tháng 07 năm 1986 Chủ nhiệm xe máy Trung đoàn 140 Quân đoàn 1 Phục vụ trong quân đội gồm: BTL thông tin liên lạc E 140 Quân đoàn 1

- Tháng 12 năm 1989 đến tháng 12 năm 1999 Trưởng ban Thư ký và phó Chủ tịch HĐND phường Phạm Ngũ Lão

- Tháng 12 năm 2016 đến nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng

- Tháng 02/2017 đến nay Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)

- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ Không

của những người liên quan:

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

12.4. Kế toán trưởng

❖ Ông Nguyễn Tuấn Anh – Kế toán trưởng: Thông tin như trên

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

Bảng 32: Tình hình tài sản Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2017

Đơn vị: Đồng

| Tài sản | Nguyên giá | Giá trị khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 22.630.944.056 | 6.222.692.597 | 16.408.251.459 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 19.248.113.389 | 3.693.154.106 | 15.554.959.283 |
| Máy móc, thiết bị | 823.882.636 | 592.878.346 | 231.004.290 |
| Phương tiện vận tải | 1.574.213.364 | 1.140.177.203 | 434.036.161 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 984.734.667 | 796.482.942 | 188.251.725 |
| 2. Bất động sản đầu tư | 6.605.445.474 | 1.091.452.066 | 5.513.993.408 |
| Quyền sử dụng đất | 1.722.214.000 | 259.431.825 | 1.462.782.175 |
| Cơ sở hạ tầng | 4.883.231.474 | 832.020.241 | 4.051.211.233 |

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

Bảng 33: Tình hình tài sản Công ty mẹ tại thời điểm 31/03/2018

Đơn vị: Đồng

| Tài sản | Nguyên giá | Giá trị khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 22.630.944.056 | 6.436.788.264 | 16.194.155.792 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 19.248.113.389 | 3.835.442.886 | 15.412.670.503 |
| Máy móc, thiết bị | 823.882.636 | 616.905.489 | 206.977.147 |
| Phương tiện vận tải | 1.574.213.364 | 1.175.124.338 | 399.089.026 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 984.734.667 | 809.315.551 | 175.419.116 |
| 2. Bất động sản đầu tư | 6.605.445.474 | 1.127.361.800 | 5.478.083.674 |
| Quyền sử dụng đất | 1.722.214.000 | 268.838.784 | 1.453.375.216 |
| Cơ sở hạ tầng | 4.883.231.474 | 858.523.016 | 4.024.708.458 |

(Nguồn: BCTC Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

Bảng 34: Tình hình tài sản Công ty Hợp nhất tại thời điểm 31/12/2017

Đơn vị: Đồng

| Tài sản | Nguyên giá | Giá trị khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 52.716.292.009 | 7.878.768.458 | 44.837.523.551 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc (*) | 39.713.608.266 | 4.600.373.911 | 35.113.234.355 |
| Máy móc, thiết bị | 6.623.343.712 | 705.002.400 | 5.918.341.312 |
| Phương tiện vận tải | 1.574.213.364 | 1.140.177.203 | 434.036.161 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 1.995.126.667 | 964.881.610 | 1.030.245.057 |
| Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm | 2.810.000.000 | 468.333.334 | 2.341.666.666 |
| 2. Bất động sản đầu tư (**) | 6.605.445.474 | 1.091.452.066 | 5.513.993.408 |
| Quyền sử dụng đất | 1.722.214.000 | 259.431.825 | 1.462.782.175 |
| Cơ sở hạ tầng | 4.883.231.474 | 832.020.241 | 4.051.211.233 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

Bảng 35: Tình hình tài sản Công ty Hợp nhất tại thời điểm 31/03/2018

Đơn vị: Đồng

| Tài sản | Nguyên giá | Giá trị khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 53.893.292.009 | 8.683.205.520 | 45.210.086.489 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc (*) | 39.713.608.266 | 5.003.092.900 | 34.710.515.366 |
| Máy móc, thiết bị | 7.800.343.712 | 899.757.729 | 6.900.585.983 |
| Phương tiện vận tải | 1.574.213.364 | 1.175.124.338 | 399.089.026 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 1.995.126.667 | 1.019.813.885 | 975.312.782 |
| Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm | 2.810.000.000 | 585.416.668 | 2.224.583.332 |
| 2. Bất động sản đầu tư (**) | 6.605.445.474 | 1.127.361.800 | 5.478.083.674 |
| Quyền sử dụng đất | 1.722.214.000 | 268.838.784 | 1.453.375.216 |
| Cơ sở hạ tầng | 4.883.231.474 | 858.523.016 | 4.024.708.458 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

(*): Nhà cửa vật kiến trúc của Công ty chủ yếu bao gồm Tòa nhà văn phòng, sàn giao dịch Bất động sản của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc và hệ thống nhà điều hành, nhà xưởng của Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu.

(**): 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 4.642m² dùng để cho thuê. Giá trị còn lại tại ngày 31/03/2018 của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 1.453.375.216 đồng.

Bảng 36: Tình hình đất đai, nhà xưởng của Công ty

| Tên lô | Địa điểm | Diện tích m2 | Hình thức | Hồ sơ pháp lý | Đơn vị quản lý |
|--------------------------------------|--|-----------------|-----------------|--|---------------------------------|
| Tòa nhà Văn phòng Việt Tiên Sơn | Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía đông, Đường Yết Kiêu, phường Cô Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương | 2.235,11 | Giao đất | Giấy chứng nhận Đầu tư số 04121000693 ngày 22 tháng 8 năm 2013 | CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Tòa nhà trung tâm Sao Đỏ | Trung tâm mua sắm Sao đỏ, đường Thanh Niên, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương | 1.660,00 | Giao đất 50 năm | Quyết định số 1225/QĐ- UBND ngày 31/03/2006 VV Giao đất cho công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn để xây dựng khu trung tâm mua sắm Sao đỏ | CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Sàn Giao dịch bất động sản Hải Dương | Số 6, đường Hồng Quang, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương | 378,00 | Thuê địa điểm | Hợp đồng thuê địa điểm số 93/DLTM-HĐKT Ngày 29/12/2010 và phụ lục hợp đồng số 93A/PLHĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2017 | CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc |
| Nhà điều hành và Nhà xưởng số 1 | Lô 1A, cụm CN Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình | 2.113,23 | Thuê đất 43 năm | Hợp đồng thuê đất số 170 ngày 09/12/2015 | CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu |
| Tổng | | 6.386,34 | | | |

(Nguồn: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

14. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Bảng 37: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận Hợp nhất năm tài chính 2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| Chi tiêu | Thực hiện 2017 | Năm 2018 (*) |
|----------|----------------|--------------|
|----------|----------------|--------------|

| Chi tiêu | Thực hiện 2017 | Năm 2018 (*) | |
|--|----------------|--------------|-----------------------------|
| | | Kế hoạch | % tăng giảm so với năm 2017 |
| Doanh thu thuần | 244,74 | 317,00 | 29,53% |
| Lợi nhuận sau thuế | 22,25 | 26,00 | 16,85% |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%) | 9,09% | 8,20% | - |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%) | 17,80% | 10,4% | - |
| Cổ tức (%) | Dự kiến 10% | 10% | - |

(Nguồn: Nghị quyết HĐQT số 2201-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

(*) Kế hoạch năm 2018 sẽ được thông qua ĐHCĐ thường niên năm 2018 dự kiến được tổ chức chậm nhất vào ngày 30/06/2018.

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên**

Công ty đã đưa ra các giải pháp trọng tâm để thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể cho các năm tiếp theo như sau:

Về mảng Kinh doanh thương mại: Công ty dự kiến tiếp tục triển khai mảng kinh doanh thương mại với quy mô tương đương năm 2017. Do nhu cầu vốn đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty trong các năm tới là rất lớn, Công ty sẽ phân bổ nguồn vốn kinh doanh cho hoạt động thương mại ở mức như năm 2017. Đối với mảng thương mại hàng đông lạnh, Công ty tiếp tục mở rộng nhập khẩu hàng hóa trực tiếp từ nước ngoài, thông qua đối tác là Công ty ALLANASONS PRIVATE LIMITED để có giá thành tốt hơn và phát triển kênh bán hàng trực tiếp cho đối tác tại địa bàn Hà Nội. Đối với hoạt động thương mại máy móc thiết bị, Công ty tăng cường việc mua các máy móc đang có nhu cầu tiêu thụ lớn cho xây dựng như máy xúc, máy ủi, máy lu, xe lu tại thị trường Nhật Bản, Mỹ.

Về mảng Kinh doanh Bất động sản: Bất động sản là mảng hoạt động kinh doanh có nhiều tiềm năng nhất và dự kiến đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận chính cho công ty trong tương lai. Với hàng loạt các dự án bất động sản đang triển khai là Dự án khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu và Dự án Cụm Dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, và sẽ triển khai là Dự án Côn Sơn Resort và Dự án Công viên Nghĩa Trang Hoa Lạc Viên, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc đảm bảo nguồn doanh thu ổn định và tăng trưởng đều của mình trong các năm tới. Cụ thể:

- Với các dự án sẵn có, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc luôn chọn những dự án ở vị trí đắc địa, thuận tiện cho việc đi lại và có hệ thống giao thông phát triển, là nơi giao thoa của hệ thống đường lớn. Đồng thời, công ty có tiến độ bán hàng nhanh nhờ giá bán rất cạnh tranh so với các dự án khác cùng khu vực. Cụ thể, giá đất nền từ 4 triệu/m² với dự án Khu Chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa và từ 3-4 triệu/m² với dự án khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu. Đối với Dự án khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, theo kế hoạch, Công ty sẽ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào quý IV/2018. Công ty dự kiến ghi nhận doanh thu bất động sản

năm 2018 với 343 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 395 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn. Ngoài ra, Công ty cổ phần Hồng Hưng sẽ tiếp tục triển khai bán nốt các lô đất còn lại của Dự án Khu chung cư và nhà ở tại Phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương. Đây chính là cơ sở ghi nhận doanh thu từ dự án bất động sản dự kiến của Công ty trong năm 2018.

- Với các dự án tương lai, Công ty còn có những tầm nhìn chiến lược về việc phát triển quy hoạch đô thị và khai thác tối đa tiềm năng của tỉnh Hải Dương. Ví dụ, với dự án Côn Sơn Resort, Công ty nhìn thấy tiềm năng khai thác của khu du lịch tâm linh Côn Sơn Kiếp Bạc, nơi có số lượng khách du lịch rất cao. Vào dịp nghỉ Tết Nguyên Đán, mỗi ngày Côn Sơn Kiếp Bạc đón từ 15.000 đến 20.000 khách du lịch, ngày cao điểm có thể đón tới hơn 50.000 khách, tổng cộng có thể đạt hơn 400.000 khách du lịch trong giai đoạn Tết Nguyên Đán (số liệu của Tổng cục Du lịch năm 2014). Vào lễ hội mùa thu, khu du lịch cũng đón khoảng hơn 320.000 khách du lịch trong 1 tháng (số liệu của Tổng cục Du lịch năm 2016). Trong khi đó, số lượng khách sạn và khu nghỉ dưỡng ở Côn Sơn Kiếp Bạc hiện nay chỉ đạt xấp xỉ 10 khách sạn với gần 300 phòng. Bên cạnh đó, tỉnh Hải Dương và các tỉnh giáp ranh cũng chưa có một khu bất động sản nghỉ dưỡng nào. Dự án Côn Sơn Resort ra đời hội tụ đầy đủ các yếu tố thuận lợi - đón đầu lượng khách du lịch tâm linh vô cùng lớn, vị trí đắc địa, khung cảnh đẹp, là dự án bất động sản nghỉ dưỡng tiên phong của khu vực, cộng hưởng với khả năng mở bán bất động sản của Công ty - và hứa hẹn một nguồn doanh thu bền vững cho Công ty. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên cũng mang tầm nhìn chiến lược của Công ty. Dự án là một trong những tiêu chí tiên quyết cần có để đảm bảo nâng cấp thị xã Chí Linh lên thành phố trước năm 2020. Đây cũng là một trong những dự án bất động sản nghĩa trang hiếm hoi của tỉnh, đảm bảo nhu cầu thiết yếu của nhân dân trong khu vực, sinh ra nguồn tiền bền vững cho Công ty. Đối với hai dự án trọng yếu này, Công ty sẽ đẩy mạnh việc giải phóng nốt mặt bằng, xin chấp thuận đầu tư và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và khởi công xây dựng dự án trong thời gian sớm.

Về mảng thi công công trình: Với 03 đội thi công công trình hiện nay và uy tín xây dựng qua từng hợp đồng, Công ty đã có thể trực tiếp tham gia đấu thầu thi công các công trình lớn. Cụ thể, đầu năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng thi công với Công trình nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang đô thị với Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh, giá trị hợp đồng là 12,533 tỷ đồng. Công ty cổ phần Hồng Hưng cũng ký được Hợp đồng thi công công trình đường, hai đầu cầu kết nối xã Kênh Giang với xã Văn Đức thị xã Chí Linh, giá trị hợp đồng 7.636.903.000 đồng. Công ty dự kiến sẽ tiếp tục tham gia đấu thầu thi công các công trình tại địa bàn thị xã Chí Linh và mở rộng sang các địa bàn lân cận. Khối lượng các dự án mà Công ty dự kiến đang chuẩn bị tham gia đấu thầu vào khoảng 30 tỷ đồng. Công ty dự kiến mảng hoạt động này sẽ đem lại doanh thu là 50 tỷ đồng cho năm 2018.

Về mảng sản xuất kinh doanh các sản phẩm Đông Nam dược và thực phẩm chức năng: Tâm đức của Lương y Nguyễn Văn Thiệu nổi tiếng khắp 4 tỉnh lớn Thái Bình, Hải Dương, Hải Phòng và Nam Định. Các bài thuốc gia truyền quý giá được gia đình Lương y lưu giữ và bảo tồn qua nhiều thế hệ. Năm 2017, Công ty mạnh dạn đầu tư Nhà máy số 1

với nhiều dây chuyên, thiết bị công nghiệp hiện đại nhằm đưa các bài thuốc này được sản xuất hàng loạt. Hiện nay, 4 sản phẩm Kiện Cốt Ông Thiệu, Tràng Vị Ông Thiệu, Trà Hòe Ông Thiệu, Hoàn Dương Ông Thiệu đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y Tế cấp giấy tiếp nhận đăng ký bản công bố sản phẩm. Kế hoạch năm 2018, Công ty sẽ đầu tư thêm đội ngũ nhân sự có kinh nghiệm trong việc phát triển thị trường thuốc đông dược để phân phối các sản phẩm trên ra thị trường.

Các hoạt động kinh doanh khác: Đây là doanh thu dự kiến của hoạt động tận thu khoáng sản tại Dự án Khu dân cư Phía đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Trong quá trình bóc phong hóa và thi công hạng mục kè mái kênh khu vực phía Đông và phía Nam dự án, khu vực có bãi đất sét trắng rộng khoảng 2,8ha với chiều dày khoảng 1m không đồng đều. Công ty đã được chấp thuận chủ trương tận thu khoáng sản tại dự án theo Thông báo số 390-TB/ThU của Thường trực Thị Ủy Chí Linh ngày 08/09/2016. Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp theo và dự kiến sẽ có doanh thu khoảng 20 tỷ đồng từ hoạt động này trong năm 2018.

Kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty: Với hàng loạt dự án bất động sản dự kiến triển khai tại Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc và Công ty con là Công ty cổ phần Hồng Hưng trong năm 2018 và các năm tiếp theo, Hội đồng quản trị dự kiến sẽ trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty từ 125 tỷ đồng lên 250 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu trong năm 2018 – 2019. Kế hoạch chi tiết sẽ được HĐQT trình tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Ngoài ra, để đảm bảo cho việc triển khai các dự án tiềm năng kể trên, Công ty sẽ tập trung:

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh khả thi và đặt chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cụ thể, chi tiết cho từng Công ty con, phòng, ban và bộ phận theo từng tháng, quý, 6 tháng và năm, đồng thời đề ra các biện pháp thực hiện Kế hoạch tối ưu và linh hoạt;
- Tuyển dụng và kiện toàn đội ngũ nhân sự chất lượng cao, tập trung vào các Chuyên gia kỹ thuật và xây dựng, chuyên gia bất động sản, chuyên gia marketing;
- Tập trung huy động vốn trên thị trường chứng khoán để đảm bảo nhu cầu vốn đủ khi các dự án được triển khai trong cùng một giai đoạn;
- Thông qua Thị trường chứng khoán để đầu tư mua cổ phần chi phối, thâm tóm (sở hữu trên 50% vốn điều lệ) các doanh nghiệp có ngành nghề đặc thù mang lại lợi nhuận cao (đột biến), doanh thu lớn như: Bất động sản; Sản xuất vật liệu xây dựng; Khai thác khoáng sản; Dược phẩm – Đông Nam Dược; Vật tư nông nghiệp.
- Xúc tiến, mở rộng địa bàn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: TP. Hà Nội, TP. Hải Phòng, tỉnh Quảng Ninh. Mở thêm lĩnh vực sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực nông nghiệp xanh, sạch tại tỉnh Hải Dương.
- Đẩy mạnh hoạt động của Sàn giao dịch Bất động sản VTS Land thông qua việc bán sản phẩm Bất động sản của Công ty tại TP. Hà Nội, đồng thời nhận phân phối, tiếp thị bán các Dự án đầu tư bất động sản lớn có vị trí đắc địa tại TP. Hải Dương và TP. Hà Nội.

❖ **Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua**

Công ty đã xem xét xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cho giai đoạn 2018 – 2020, trong đó có kế hoạch đầu tư vào các dự án như sau:

| STT | Tên Dự án | Thời gian dự kiến triển khai | Thời gian dự kiến ghi nhận doanh thu |
|-----|--|---|--|
| 1 | Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiên, phường Cộng Hòa, Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương | Dự kiến Quý IV/2018 dự án sẽ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2018, Công ty sẽ hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bàn giao lại chính quyền trong năm 2019. | Dự kiến Quý IV/2018 sẽ ghi nhận doanh thu cho 738 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay ngắn hạn. |
| 2 | Dự án Côn Sơn Resort tại TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương | Dự án đang triển khai trích đo thu hồi đất phục vụ cho công tác GPMB | Doanh thu dự kiến ghi nhận ngay trong năm 2019 đối với các căn biệt thự |
| 3 | Dự án Công viên Nghỉ trang Hoa Lạc Viên | Dự án dự kiến triển khai trong năm 2018 và đi vào hoạt động trong năm 2019 | Dự kiến ghi nhận doanh thu từ năm 2019 |
| 4 | Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương | Dự án dự kiến khởi công vào Quý I/2019, hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất quý IV/2020 | Dự kiến ghi nhận doanh thu từ năm 2020 |

(Nguồn: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Là đơn vị tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy kế hoạch kinh doanh của Công ty đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh doanh và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí hoạt động kinh doanh và chi phí quản lý, tuy nhiên để đạt được kế hoạch kinh doanh trên, Công ty vẫn cần sự nỗ lực rất lớn từ trong nội tại Công ty kết hợp với yếu tố thị trường thuận lợi. Nếu không có những biến động bất thường gây ra ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đề ra trong năm tài chính 2018 là có thể đạt được.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty cung cấp, thu thập có chọn lọc, dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết

Không có.

-
- 18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết**

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**1. Loại chứng khoán**

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Mã chứng khoán

AAV

4. Tổng số chứng khoán niêm yết

12.500.000 cổ phiếu

5. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 54 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định, Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân đại diện nắm giữ.

Tổng số lượng cổ phiếu của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ôc bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định trên là: 7.190.000 cổ phiếu chiếm 57,52% trên vốn điều lệ của Công ty. Cụ thể:

| STT | Họ và Tên | Chức vụ | SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết | SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 12 tháng kể từ ngày niêm yết |
|------------------|--------------------|-------------------------------------|---|---|
| 1 | Nguyễn Thanh Hải | Chủ tịch HĐQT | 3.625.000 | 1.812.500 |
| 2 | Trương Thanh Sơn | Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc | 1.250.000 | 625.000 |
| 3 | Nguyễn Tuấn Anh | Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng | 500.000 | 250.000 |
| 4 | Nguyễn Đức Hạnh | Thành viên HĐQT | 500.000 | 250.000 |
| 5 | Dương Văn Điệp | Thành viên HĐQT | 500.000 | 250.000 |
| 6 | Nguyễn Minh Xô | Phó Tổng Giám đốc | 225.000 | 112.500 |
| 7 | Đỗ Thị Thu Hà | Trưởng BKS | 140.000 | 70.000 |
| 8 | Dương Minh Hiếu | Thành viên BKS | 225.000 | 112.500 |
| 9 | Nguyễn Trương Khôi | Thành viên BKS | 225.000 | 112.500 |
| Tổng cộng | | | 7.190.000 | 3.595.000 |

6. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2016 và 31/12/2017 của cổ phiếu CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc như sau:

❖ **Giá trị sổ sách Công ty mẹ**

| Chi tiêu | Đơn vị tính | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|---------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vốn chủ sở hữu | Đồng | 135.314.688.322 | 131.086.150.597 | 131.724.080.166 |
| Số lượng cổ phiếu | Cổ phiếu | 12.500.000 | 12.500.000 | 12.500.000 |
| Giá trị sổ sách trên 1 cổ phiếu | Đồng | 10.825 | 10.487 | 10.538 |

(Nguồn: Tính toán từ BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

❖ **Giá trị sổ sách hợp nhất**

| Chi tiêu | Đơn vị tính | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vốn chủ sở hữu (đã loại trừ lợi ích của của đồng không kiểm soát) | Đồng | 139.643.867.767 | 146.172.405.642 | 148.333.346.627 |
| Số lượng cổ phiếu | Cổ phiếu | 12.500.000 | 12.500.000 | 12.500.000 |
| Giá trị sổ sách trên 1 cổ phiếu | Đồng | 11.172 | 11.694 | 11.867 |

(Nguồn: Tính toán từ BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2017 và Quý 1/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc)

7. Phương pháp định giá

Giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc được tính toán dựa trên Phương pháp hệ số tương quan. Cụ thể như sau:

❖ **Phương pháp so sánh P/B (Chỉ số giá cổ phiếu/Giá trị sổ sách mỗi cổ phần)**

Giá cổ phiếu theo phương pháp hệ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần (P/B). Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức sau:

$$P = BV \times P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- + P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- + BV: Giá trị sổ sách 1 cổ phần của Công ty.
- + P/B bình quân: Được tính toán dựa trên tổng hợp P/B cơ bản của một số công ty cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

❖ **Phương pháp so sánh P/E (Chỉ số giá cổ phiếu/Thu nhập trên mỗi cổ phần)**

Giá cổ phiếu theo phương pháp hệ số giá cổ phiếu trên mức sinh lời bình quân của mỗi cổ phần (P/E). Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức sau:

$$P = \text{EPS} \times \text{P/E bình quân}$$

Trong đó:

- + P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- + EPS: Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu.
- + P/E bình quân: Được tính toán dựa trên tổng hợp P/E cơ bản của một số công ty cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Căn cứ vào các phương pháp xác định giá trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tính toán và ra quyết định về mức giá tham chiếu, công bố cho các Nhà đầu tư theo đúng quy định của Pháp luật.

8. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc hiện chưa có quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần Công ty.

Sau khi cổ phiếu công ty đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Việt Tiên Sơn Địa Ốc là kinh doanh bất động sản. Đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Do vậy tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 49%.

Hiện nay, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) tại CTCP Việt Tiên Sơn Địa Ốc tại ngày 05/06/2017 là 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần của Công ty.

9. Các loại thuế có liên quan

9.1. Đối với Công ty

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty kể từ ngày 01/01/2016 là 20%.

❖ Thuế giá trị gia tăng (VAT)

- Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

9.2. Đối với nhà đầu tư

❖ Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

- Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4a. Điều 2. Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ khoản 5. Điều 16. Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.
- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Thu nhập từ cổ tức

- Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
- Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

❖ Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
- Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI TỔ CHỨC NIÊM YẾT

TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Trụ sở chính: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện thoại: (84 - 22) 0626 6066

Fax: (84 - 22) 0626 6373

Website : www.viettienson.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT

Trụ sở chính: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (84 - 24) 3972 4568

Fax: (84 - 24) 3972 4600

Website: www.vndirect.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC NĂM 2017

CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Trụ sở chính : Số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (84 - 24) 3824 1990

Fax: (84 - 24) 3825 3973

Website : www.aasc.com.vn

VII. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

Phụ lục II: Điều lệ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc;

Phụ lục III: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết;

Phụ lục IV: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2017 và BCTC riêng và hợp nhất Quý 1/2018;

Các tài liệu khác.

Hải Dương, ngày 24 tháng 05 năm 2018

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Thanh Hải

TỔNG GIÁM ĐỐC

A blue ink signature in cursive script.

Trương Thanh Sơn

KẾ TOÁN TRƯỞNG

A blue ink signature in cursive script.

Nguyễn Tuấn Anh

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

A blue ink signature in cursive script.

Đỗ Thị Thu Hà

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ÓC



ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH ✕



YÚ NAM HƯƠNG