CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Địa chỉ :Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện Thoại : 02206.266.066 **Fax : 02206.266.373**

BÁO CÁO

TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý I năm 2018

Gồm các biểu :

1. Báo cáo của ban giám đốc
2. Bảng cân đối kế toán
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo phương pháp gián tiếp
5. Thuyết minh báo cáo tài chính
6. Phụ Lục

Hải Dương, tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho cho kỳ kế toán từ ngày 1/01/2018 đến 31/03/2018

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	07 - 08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho cho kỳ kế toán từ ngày 1/01/2018 đến 31/03/2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 8 ngày 29 tháng 11 năm 2016.

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

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

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

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

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

Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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

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

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

- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trương Thanh Sơn
Tổng Giám đốc
Hải Dương, ngày 13 tháng 04 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2018 VND	01/01/2018 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**133.591.409.074**	**133.035.987.289**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**3.606.431.177**	**1.495.882.574**
111	1. Tiền		3.606.431.177	1.495.882.574
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**62.772.083**	**62.772.083**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		62.772.083	62.772.083
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**94.905.379.261**	**101.421.422.780**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	48.367.272.721	50.053.248.304
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.767.026.014	21.375.359.748
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	26.771.080.526	29.992.814.728
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**26.562.653.318**	**22.762.925.848**
141	1. Hàng tồn kho		26.562.653.318	22.762.925.848
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**8.454.173.235**	**7.292.984.004**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	80.000.000	20.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.702.437.448	7.272.984.004
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	671.735.787	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**233.050.434.314**	**236.649.796.827**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**65.040.000.000**	**68.640.000.000**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	23.650.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	41.390.000.000	68.640.000.000
220	**II. Tài sản cố định**		**45.210.086.489**	**44.837.523.551**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	45.210.086.489	44.837.523.551
222	*- Nguyên giá*		*53.893.292.009*	*52.716.292.009*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(8.683.205.520)*	*(7.878.768.458)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**12**	**5.478.083.674**	**5.513.993.408**
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.127.361.800)	(1.091.452.066)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**115.603.572.725**	**115.790.400.538**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10	115.588.572.725	115.775.400.538
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.000.000	15.000.000
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**1.718.691.426**	**1.867.879.330**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.718.691.426	1.867.879.330
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**366.641.843.388**	**369.685.784.116**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2018 VND	01/01/2018 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**198.067.326.561**	**203.573.230.794**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**128.257.766.809**	**134.143.777.348**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	10.415.395.382	9.335.631.300
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	430.000.000	776.100.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	624.149.156	5.237.412.399
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	113.409.762	118.514.295
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	132.495.477	132.495.477
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.500.000.000	1.500.018.482
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	115.042.317.032	117.043.605.395
330	**II. Nợ dài hạn**		**69.809.559.752**	**69.429.453.446**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	47.332.746.601	47.461.746.601
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	17.873.584.532	17.330.920.352
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	4.603.228.619	4.636.786.493
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**168.574.516.827**	**166.112.553.322**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**21**	**168.574.516.827**	**166.112.553.322**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		125.000.000.000	125.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*125.000.000.000*	*125.000.000.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		23.333.346.627	21.172.405.642
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*21.172.405.642*	*2.143.867.767*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*2.160.940.985*	*19.028.537.875*
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		20.241.170.200	19.940.147.680
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**366.641.843.388**	**369.685.784.116**

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Nguyễn Thị Tư	**Nguyễn Tuấn Anh**	**Trương Thanh Sơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 13 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý I	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch v	01	23	31.550.633.334	24.416.162.249	31.550.633.334	24.416.162.249
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		31.550.633.334	24.416.162.249	31.550.633.334	24.416.162.249
4. Gía vốn hàng bán	11	24	25.576.725.362	16.662.645.288	25.576.725.362	16.662.645.288
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.973.907.972	7.753.516.961	5.973.907.972	7.753.516.961
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	498.012.202	3.728.859	498.012.202	3.728.859
7. Chi phí tài chính	22	26	710.405.114	16.007.251	710.405.114	16.007.251
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*710.405.114*	*16.007.251*	*710.405.114*	*16.007.251*
8. Chi phí bán hàng	25		175.793.076	50.516.000	175.793.076	50.516.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	2.165.588.933	1.727.916.093	2.165.588.933	1.727.916.093
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		3.420.133.051	5.962.806.476	3.420.133.051	5.962.806.476
11. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
12. Chi phí khác	32		342.678.673	-	342.678.673	-
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(342.678.673)	-	(342.678.673)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.077.454.378	5.962.806.476	3.077.454.378	5.962.806.476
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	615.490.877	1.192.561.295	615.490.877	1.192.561.295
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.461.963.501	4.770.245.180	2.461.963.501	4.770.245.180
18.Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		2.160.940.985	3.926.329.111	2.160.940.985	3.926.329.111
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		301.022.516	843.916.070	301.022.516	843.916.070
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		173	314	173	314
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-			-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Tư	**Nguyễn Tuấn Anh**	**Trương Thanh Sơn**

Lập, ngày 12 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý I năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***3.077.454.378***	***5.962.806.476***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		840.346.796	591.619.242
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(498.012.202)	(2.637.520)
06	- Chi phí lãi vay		710.405.114	265.301.592
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***4.130.194.086***	***6.817.089.790***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		10.183.883.230	21.733.041.013
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(3.426.107.299)	5.385.120.606
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả		523.659.926	(5.954.152.175)
	- (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		89.187.904	(1.078.146.855)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(902.302.005)	(265.301.592)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.310.397.927)	(3.893.099.643)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***5.288.117.915***	***22.744.551.144***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.177.000.000)	
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(13.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	18.300.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		719.051	2.637.520
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(1.176.280.949)***	***5.302.637.520***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu đi vay		6.628.862.250	11.780.398.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(8.630.150.613)	(14.452.594.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(13.454.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(2.001.288.363)***	***(16.126.196.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**2.110.548.603**	**11.920.992.664**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý I năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.495.882.574**	**14.587.846.318**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**		**3.606.431.177**	**26.508.838.982**

Nguyễn Thị Tư	**Nguyễn Tuấn Anh**	**Trương Thanh Sơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 13 tháng 04 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2018

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 8 ngày 29 tháng 11 năm 2016.

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc Công ty

Tổng số các công ty con:

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03.
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0.

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2018 bao gồm:

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 03 năm 2018. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo giá đích danh đối với hàng hóa là máy móc thiết bị, thịt đông lạnh và theo phương pháp bình quân gia quyền đối với các hàng tồn kho còn lại.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Cây lâu năm	06 năm

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

- Cơ sở hạ tầng	48 năm
- Quyền sử dụng đất	48 năm

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC tại thời điểm kết thúc của hợp đồng.

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty thực hiện trích trước giá vốn theo dự toán đã được phê duyệt và điều chỉnh theo các chi phí phát sinh thực tế đối với diện tích đất nền đã bán đủ điều kiện ghi nhận doanh thu tuy nhiên chưa ghi nhận đủ chi phí phát sinh.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . Giá vốn hàng bán

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

2.21 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	2.361.258.833	1.111.160.657
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.245.172.344	384.721.917
Các khoản tương đương tiền	-	-
	3.606.431.177	**1.495.882.574**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**62.772.083**	**62.772.083**	**62.772.083**	**62.772.083**
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	62.772.083	62.772.083	62.772.083	62.772.083
	62.772.083	**62.772.083**	**62.772.083**	**62.772.083**

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông vận tải	1.135.267.200	1.335.267.200
Tổng công ty xây dựng và Nông nghiệp Việt Nam	1.654.107.000	-
Công ty TNHH Thuận Tiến	30.000.000	30.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Thành Tín	869.897.170	14.338.729.031
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang	15.086.698.802	5.772.569.907
Công ty TNHH Hiền Khánh	5.861.600.000	6.731.600.000
Công ty Cổ phần Nhật Thanh Phát	13.018.000.000	11.068.000.000
Các đối tượng khác	10.711.702.549	10.777.082.166
	48.367.272.721	**50.053.248.304**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**510.792.811**	**510.792.811**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần thương mại và du lịch Trung Đông	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Công ty TNHH Hoàn Hảo	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.552.914.000	-	2.552.914.000	-
Công ty Loi Equipments	-	-	637.280.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
Các đối tượng khác	5.564.112.014	-	6.535.165.748	-
	19.767.026.014	**-**	**21.375.359.748**	**-**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- *Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Trung Đông*	*14.000.000.000*	-	-	-
- *Công ty TNHH MTV Tân Dương*	*6.400.000.000*	-	-	-
- *Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (iii)*	*3.250.000.000*	-	-	-
	23.650.000.000	**-**	**-**	**-**

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 và Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (như trình bày tại Thuyết minh số 7) đã dừng triển khai tại ngày 01/01/2018. Số tiền đã 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. . Đến ngày 31/12/2018, Công ty TNHH MTV Tân Dương đã hoàn trả khoản nợ gốc là 3,6 tỷ đồng

c) Phải thu về cho vay dài hạn là các bên liên *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)*	**6.400.000.000**	-	-	-

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	26.259.857.574	-	29.978.933.017	-
Dự thu lãi tiền gửi	511.174.862	-	13.881.711	-
Phải thu khác	48.090	-	-	-
	26.771.080.526	**-**	**29.992.814.728**	**-**

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	590.000.000	-	590.000.000	-
Phải thu khác	40.800.000.000		68.050.000.000	
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)*	*20.500.000.000*	-	*20.500.000.000*	-
- *Công ty CP Việt Tiên Sơn (ii)*	*5.000.000.000*	-	*5.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Trung Đông (iii)*	-	-	*14.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH MTV Tân Dương (iii)*	-	-	*10.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (iii)*	-	-	*3.250.000.000*	-
- *Công ty Cổ Phần Mạnh Dũng (iv)*	*15.000.000.000*	-	*15.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Quốc tế Hành Tinh Xanh*	*300.000.000*	-	*300.000.000*	-
	41.390.000.000	**-**	**68.640.000.000**	**-**
c) Phải thu khác là các bên liên quan	**5.000.000.000**	**-**	**15.000.000.000**	**-**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)				

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

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoảng 105ha một phần của Dự án KCN Cộng Hòa - Chí Linh và trình các cơ quan có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng thành khu đô thị mới.
- Hai bên thành lập Liên danh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bên của Liên danh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.
- Tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận của liên danh như sau: Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông: 51%, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc: 49%.

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

(ii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng 711.1/2016/HDHT/VDT-VTS ngày 10/11/2016 giữa Công ty CP Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn ("VTS") để đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án xây dựng nhà máy xử lý phế thải chăn nuôi thành phân hữu cơ và sản xuất hạt nhựa do VTS làm chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của dự án là 33.459.000.000 VND. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 60 tháng bắt đầu từ thời điểm dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Công ty Việt Tâm Doanh góp vốn với số tiền là 5.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 15%, VTS góp vốn với số tiền 28.459.000.000 VND chiếm tỷ lệ 85%. Ngày 21/06/2016, UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận cho Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn sử dụng đất nhà xưởng của nhà máy để sản xuất hạt nhựa theo văn bản số 1487/UBND-VP. Hiện tại, 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. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng, các bên sẽ phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

(iii) Các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa các Công ty con với các đối tác, cụ thể như sau:

- Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng 711.2/2016/HDHT/VDT-TD ngày 20/11/2016 giữa Công ty CP Việt Tâm Doanh với Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Trung Đông ("Công ty Trung Đông") để đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án nhập khẩu máy móc thiết bị sản xuất phục vụ kinh doanh do Công ty Trung Đông làm chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án là 64.132.500.000 VND. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 24 tháng bắt đầu từ thời điểm đầu tư. Công ty Việt Tâm Doanh góp vốn với số tiền là 14.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 22%, Công ty Trung Đông góp vốn với số tiền 50.132.500.000 VND chiếm tỷ lệ là 78%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng, các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0511/2016/HĐHT/HH-TD ngày 10/11/16 giữa Công ty CP Hồng Hưng với Công ty TNHH MTV Tân Dương ("Công ty Tân Dương") để đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công Công trình xây dựng do Công ty Tân Dương là Chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án: 55.000.000.000 đồng. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng bắt đầu từ 10/11/2016 đến 10/11/2019. Công ty Hồng Hưng góp vốn với số tiền là 10.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 18%, Công ty Tân Dương góp vốn với số tiền 45.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ là 82%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn mỗi bên.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0411/2016/HDHT/HH-ATP ngày 10/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng với Công ty TNHH MTV TM và DV An Thành Phát ("Công ty An Thành Phát") đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án đầu tư mua sắm thiết bị thi công Công trình xây dựng do Công ty An Thành Phát là Chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng bắt đầu từ 10/11/2016 đến 10/11/2019. Công ty Hồng Hưng góp vốn với số tiền là 3.250.000.000 VND chiếm tỷ lệ 22%, Công ty An Thành Phát góp vốn với số tiền 11.750.000.000 VND chiếm tỷ lệ là 78%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn mỗi bên.

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 và Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (như trình bày tại Thuyết minh số 7) đã dừng triển khai tại ngày 01/01/2018. Số tiền đã 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 đã được chuyển thành các khoản cho vay với thời hạn 02 năm kể từ ngày 01/01/2018 và lãi suất 8%/năm,

(iv) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2016/HĐHT/HH-MD ngày 01/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng với Công ty Cổ phần Mạnh Dũng ("Công ty Mạnh Dũng") đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất gạch chịu lửa do Công ty Mạnh Dũng là Chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án: 65.010.751.000 đồng. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 60 tháng bắt đầu từ 01/11/2016 đến 01/11/2021. Công ty Hồng Hưng góp vốn với số tiền là 15.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 23%, Công ty Mạnh Dũng góp vốn với số tiền 50.010.751.000 VND chiếm tỷ lệ là 77%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng, các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn mỗi bên.

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.452.222.033	-	1.460.928.557	-
Công cụ, dụng cụ	17.319.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	431.751.301	-	1.098.008.774	-
Hàng hóa	24.661.360.984	-	20.203.988.517	-
	26.562.653.318	-	**22.762.925.848**	-

10 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Yết Kiêu (i)	103.098.248.744	103.098.248.744	102.870.833.244	102.870.833.244
Dự án Côn Sơn (ii)	3.344.102.455	3.344.102.455	3.263.921.455	3.263.921.455
Dự án Hoa Lạc Viên (iii)	509.238.564	509.238.564	509.238.564	509.238.564
Dự án Đồi Ngô	-	-		-
Dự án Việt Hòa (iv)	8.323.035.525	8.323.035.525	8.817.459.838	8.817.459.838
Các dự án khác	313.947.437	313.947.437	313.947.437	313.947.437
	115.588.572.725	**115.588.572.725**	**115.775.400.538**	**115.775.400.538**

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm 31/12/2017, do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2010 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

(ii) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 906.800 m2, tổng mức đầu tư dự kiến là 550.005.370.000 VND. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo văn bản số 695/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương và sẽ triển khai trong năm 2018. Các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, 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 63.466m2, 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 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	39.713.608.266	6.623.343.712	1.574.213.364	1.995.126.667	2.810.000.000	52.716.292.009
- Mua trong năm	-	1.177.000.000	-	-	-	1.177.000.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**39.713.608.266**	**7.800.343.712**	**1.574.213.364**	**1.995.126.667**	**2.810.000.000**	**53.893.292.009**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.600.373.911	705.002.400	1.140.177.203	964.881.610	468.333.334	7.878.768.458
- Khấu hao trong năm	402.718.989	194.755.329	34.947.135	54.932.275	117.083.334	804.437.062
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**5.003.092.900**	**899.757.729**	**1.175.124.338**	**1.019.813.885**	**585.416.668**	**8.683.205.520**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	35.113.234.355	5.918.341.312	434.036.161	1.030.245.057	2.341.666.666	44.837.523.551
Tại ngày cuối năm	**34.710.515.366**	**6.900.585.983**	**399.089.026**	**975.312.782**	**2.224.583.332**	**45.210.086.489**

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

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	**6.605.445.474**
- Tăng khác	-	-	-
Số dư cuối năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	**6.605.445.474**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	**259.431.825**	**832.020.241**	**1.091.452.066**
- Khấu hao trong năm	9.406.959	26.502.775	35.909.734
- Tăng khác		-	-
Số dư cuối năm	**268.838.784**	**858.523.016**	**1.127.361.800**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.462.782.175	4.051.211.233	5.513.993.408
Tại ngày cuối năm	**1.453.375.216**	**4.024.708.458**	**5.478.083.674**

Tại ngày 31/03/2018, Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Trung tâm mua sắm Sao Đỏ với tổng diện tích là 4.642 m2 được dùng để cho thuê.

Giá trị còn lại ngày 31/03/2018 của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.453.375.216 VND (Chi tiết xem Thuyết minh số 14).

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ	80.000.000	20.000.000
	80.000.000	**20.000.000**
b) Dài hạn		
Cây xanh, cây cảnh trang trí	348.010.004	406.688.333
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	844.522.384	875.950.704
Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa	274.256.624	333.505.168
Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	175.548.213	176.634.078
Các khoản khác	76.354.201	75.101.047
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	-	
	1.718.691.426	**1.867.879.330**

14 . VAY

	01/01/2018		Trong năm		31/03/2018	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	**44.790.687.395**	**44.790.687.395**	**6.628.862.250**	**6.585.150.613**	**44.834.399.032**	**44.834.399.032**
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (i)	34.952.417.395	34.952.417.395	6.628.862.250	6.585.150.613	34.996.129.032	34.996.129.032
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	9.838.270.000	9.838.270.000	-	-	9.838.270.000	9.838.270.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	**70.207.918.000**	-	**70.207.918.000**	**70.207.918.000**
Vay cá nhân (ii)	-	-	70.207.918.000	-	70.207.918.000	70.207.918.000
	44.790.687.395	**44.790.687.395**	**76.836.780.250**	**6.585.150.613**	**115.042.317.032**	**115.042.317.032**
b) Vay dài hạn						
Vay cá nhân (iii)	72.252.918.000	72.252.918.000	-	2.045.000.000	70.207.918.000	70.207.918.000
	72.252.918.000	**72.252.918.000**	**-**	**2.045.000.000**	**70.207.918.000**	**70.207.918.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(70.207.918.000)	-	(70.207.918.000)	(70.207.918.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**72.252.918.000**	**72.252.918.000**			**-**	**-**

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

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương bao gồm các hợp đồng sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4675970/HĐTD ngày 29/06/2017 giữa Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương với hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng bao gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010. Số dư gốc vay tại thời điểm 31/03/2018 là 9.996.762.800 VND;

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/4770732/HĐTD ngày 12/03/2018 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 là Công ty CP Việt Tiên Sơn 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 31/03/2018 là 24.999.366.232. VND;

(ii) 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.

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

(iii) Các khoản vay các 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.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty CP Xuất nhập khẩu Á Châu	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Mạnh Dũng	-	-	-	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Minh Trường Phát	2.220.957.000	2.220.957.000	669.743.300	669.743.300
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	2.304.576.990	2.304.576.990	5.688.507.200	5.688.507.200
Công ty TNHH Hiền Khánh	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Các đối tượng khác	3.889.861.392	3.889.861.392	977.380.800	977.380.800
	10.415.395.382	**10.415.395.382**	**9.335.631.300**	**9.335.631.300**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Trường Lộc	300.000.000	
Công ty CP Phát triển 117	70.000.000	70.000.000
Ngân hàng Việt Nam Thị Vượng	60.000.000	
Công ty Cổ phần Giày Cẩm Bình		344.500.000
Hợp tác xã dịch vụ hỗ trợ Hàng hóa Long Hải		72.320.000
Công ty TNHH Hải Nam		289.280.000
	430.000.000	**776.100.000**
b) Dài hạn		
Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	47.332.746.601	47.461.746.601
	47.332.746.601	**47.461.746.601**
c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	**104.500.000**	**104.500.000**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)		

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	787.509.615	198.646.208	788.738.188	-	197.417.635
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.449.302.784	615.490.877	5.301.397.927	671.735.787	426.131.521
Thuế thu nhập cá nhân	-	600.000	600.000	600.000	-	600.000
Thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	49.002.233	49.002.233	-	-
	-	**5.237.412.399**	**869.739.318**	**6.145.738.348**	**671.735.787**	**624.149.156**

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	113.409.762	118.514.295
	113.409.762	**118.514.295**
b) Dài hạn		
Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa (*)	17.873.584.532	17.330.920.352
	17.873.584.532	**17.330.920.352**

(*) Trích trước chi phí phải trả dự án Việt Hòa dựa trên dự toán của các hạng mục chưa thực hiện hoặc đang thực hiện dở dang, tương ứng với diện tích đất nền đã bán.

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	-	18.482
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.500.000.000	1.500.000.000
- *Công ty TNHH Hoàn Hảo (*)*	*1.500.000.000*	*1.500.000.000*
	1.500.000.000	**1.500.018.482**

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

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	132.495.477	132.495.477
	132.495.477	**132.495.477**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.603.228.619	4.636.786.493
	4.603.228.619	**4.636.786.493**

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**125.000.000.000**	**14.643.867.767**	**17.668.587.234**	**157.312.455.001**
Lãi trong năm trước	-	19.028.537.875	3.225.560.446	22.254.098.321
Chia cổ tức (**)	-	(12.500.000.000)	(954.000.000)	(13.454.000.000)
Số dư cuối năm trước	**125.000.000.000**	**21.172.405.642**	**19.940.147.680**	**166.112.553.322**
Lãi trong năm nay	-	2.160.940.985	301.022.516	2.461.963.501
Tăng khác	-	-	4	4
Số dư cuối năm nay	**125.000.000.000**	**23.333.346.627**	**20.241.170.200**	**168.574.516.827**

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

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2018	Tỷ lệ	01/01/2018	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Nguyễn Thanh Hải	36.250.000.000	29,00	36.250.000.000	29,00
Dương Văn Điệp	5.000.000.000	4,00	5.000.000.000	4,00
Trương Thanh Sơn	12.500.000.000	10,00	12.500.000.000	10,00
Các cổ đông khác	71.250.000.000	57,00	71.250.000.000	57,00
	125.000.000.000	**100**	**125.000.000.000**	**100**

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

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	*125.000.000.000*	*125.000.000.000*
- Vốn góp tăng trong năm	-	
- Vốn góp cuối năm	*125.000.000.000*	*125.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

	31/03/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.500.000	12.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.500.000	12.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	*12.500.000*	*12.500.000*

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

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/03/2018	01/01/2018
USD	214,53	214,56
EUR	136,86	136,86

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

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	23.395.777.525	15.304.454.674
Doanh thu cung cấp dịch vụ	702.292.389	121.931.818
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.212.727.273	-
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	2.149.800.000	6.159.445.000
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	54.285.147	30.330.757
Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	3.035.751.000	2.800.000.000
	31.550.633.334	**24.416.162.249**
Doanh thu đối với các bên liên quan	-	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.898.821.390	10.502.751.199
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	666.257.473	104.635.500
Giá vốn hoạt động xây lắp	2.043.159.532	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.421.745.774	4.574.419.832
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	27.341.467	17.210.924
Giá vốn chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	1.519.399.726	1.463.627.833
	25.576.725.362	**16.662.645.288**

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	498.012.202	3.728.859
	498.012.202	**3.728.859**

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	710.405.114	16.007.251
	710.405.114	**16.007.251**

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.465.174	20.441.568
Chi phí nhân công	1.049.262.638	871.259.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	501.781.465	129.214.483
Thuế, phí và lệ phí	48.219.274	459.855.956
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.551.085	27.660.278
Chi phí khác bằng tiền	429.309.297	219.484.324
	2.165.588.933	**1.727.916.093**

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	159.482.393	28.072.532
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	160.165.526	286.561.788
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	175.761.261	737.765.846
Công ty Cổ phần Đông Nam dược Nguyễn Thiệu	120.081.697	140.161.129
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**615.490.877**	**1.192.561.295**

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.160.940.985	3.926.329.111
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.160.940.985	3.926.329.111
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.500.000	12.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**173**	**314**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.465.174	601.842.068
Chi phí nhân công	1.491.738.638	2.656.965.317
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	863.233.053	129.214.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.770.359	955.369.960
Chi phí khác bằng tiền	618.898.429	679.340.280
	3.159.105.653	**5.022.732.108**

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.606.431.177	-	1.495.882.574	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	116.528.353.247	-	148.686.063.032	-
Các khoản cho vay	23.712.772.083		62.772.083	-
	143.847.556.507	**-**	**150.244.717.689**	**-**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	115.042.317.032	117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	11.915.395.382	10.835.649.782
Chi phí phải trả	17.986.994.294	17.449.434.647
	144.944.706.708	**145.328.689.824**

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2018				
Tiền và tương đương tiền	3.606.431.177	-	-	3.606.431.177
Phải thu khách hàng, phải thu khác	75.138.353.247	41.390.000.000	-	116.528.353.247
Các khoản cho vay	62.772.083	23.650.000.000	-	23.712.772.083
	78.807.556.507	**65.040.000.000**	**-**	**143.847.556.507**
Tại ngày 01/01/2018				
Tiền và tương đương tiền	1.495.882.574	-	-	1.495.882.574
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.046.063.032	68.640.000.000	-	148.686.063.032
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	81.541.945.606	**68.640.000.000**	**-**	**150.181.945.606**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2018				
Vay và nợ	115.042.317.032	-	-	115.042.317.032
Phải trả người bán, phải trả khác	11.915.395.382	-	-	11.915.395.382
Chi phí phải trả	113.409.762	17.873.584.532	-	17.986.994.294
	127.071.122.176	**17.873.584.532**	**-**	**144.944.706.708**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018				
Vay và nợ	117.043.605.395	-	-	117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	10.835.649.782	-	-	10.835.649.782
Chi phí phải trả	118.514.295	17.330.920.352	-	17.449.434.647
	127.997.769.472	**17.330.920.352**	**-**	**145.328.689.824**

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

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	6.628.862.250	11.780.398.000

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(8.630.150.613)	(14.452.594.000)

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31/03/2018 chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

34 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Bán hàng	Cung cấp dịch vụ	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh bất động sản đầu tư	Chẩn trị và kinh doanh thuốc cổ truyền	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	23.395.777.525	702.292.389	2.212.727.273	2.149.800.000	54.285.147	3.035.751.000	31.550.633.334
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**3.496.956.135**	**36.034.916**	**169.567.741**	**728.054.226**	**26.943.680**	**1.516.351.274**	**5.973.907.972**
Tổng chi phí mua TSCĐ							1.177.000.000
Tài sản bộ phận	109.761.245.449	970.251.124	2.855.370.818	5.478.083.674	186.496.389.249	38.882.943.537	344.444.283.851
Tài sản không phân bổ							22.197.559.537
Tổng tài sản	**109.761.245.449**	**970.251.124**	**2.855.370.818**	**5.478.083.674**	**186.496.389.249**	**38.882.943.537**	**366.641.843.388**
Nợ phải trả của các bộ phận	44.937.275.671	60.000.000	1.039.819.381	4.735.724.096	145.680.818.296	90.988.707	196.544.626.151
Nợ phải trả không phân bổ					-		1.522.700.410
Tổng nợ phải trả	**44.937.275.671**	**60.000.000**	**1.039.819.381**	**4.735.724.096**	**145.680.818.296**	**90.988.707**	**198.067.326.561**

Theo khu vực địa lý

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

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn là Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Công ty TNHH MTV Tân Dương	Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Tân Dương là Ủy viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT
Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	VND	VND
Bán hàng	-	**2.042.654.400**
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		2.042.654.400
Mua hàng	-	**896.000.000**
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	896.000.000
Trả nợ gốc vay	-	**200.000.000**
Ông Nguyễn Minh Xô	-	200.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/03/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng	**510.792.811**	**510.792.811**
Ông Nguyễn Minh Xô	510.792.811	510.792.811
Phải thu về cho vay		
Công ty TNHH MTV Tân Dương	6.400.000.000	-
		-
Phải thu khác	**5.000.000.000**	**15.000.000.000**
Công ty TNHH MTV Tân Dương	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay	**10.817.997.000**	**10.817.997.000**
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	9.838.270.000	9.838.270.000
Ông Nguyễn Minh Xô	289.000.000	289.000.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Người mua trả tiền trước	**104.500.000**	**104.500.000**
Ông Nguyễn Đức Hạnh	104.500.000	104.500.000
Tạm ứng	-	**5.300.000**
Ông Dương Văn Điệp	-	
Ông Nguyễn Minh Xô	-	5.300.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Quý I năm 2018 VND	Quý I năm 2017 VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và người quản lý khác	150.000.000	150.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	30.000.000	30,000.000

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018 là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2017 đã được công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017 của công ty chưa được kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Nguyễn Thị Tư	**Nguyễn Tuấn Anh**	**Trương Thanh Sơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 13 tháng 04 năm 2018