

# 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,  
thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện Thoại : 02206.266.066

Fax : 02206.266.373

MST : 0800819038

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm 2019

### Gồm các biểu :

1. Báo cáo của ban Tổng 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 01 năm 2020

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng	04 - 31
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	07 - 08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09 - 31

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 kết thúc ngày 31/12/2019.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 cấp lần đầu ngày 12/04/2010 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương và được đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 11/04/2019.

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, thành phố 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	
Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên	
Ông Trần Đức An	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2019
Ông Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2019

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
Ông Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 25/04/2019
Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 25/04/2019
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên	

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn  
Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 12 tháng 01 năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ,

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>155.108.743.031</b>	<b>79.369.305.608</b>
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.983.101.895	11.851.070.064
111 1. Tiền		4.983.101.895	9.790.349.137
112 2. Các khoản tương đương tiền		-	2.060.720.927
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		142.644.379.110	59.914.146.596
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	48.837.973.613	46.693.654.042
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	93.559.038.867	11.513.339.650
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	506.568.416	1.707.152.904
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(259.201.786)	-
140 IV. Hàng tồn kho	8	567.602.519	1.148.191.328
141 1. Hàng tồn kho		567.602.519	1.148.191.328
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		6.913.659.507	6.455.897.620
152 1. Thuế GTGT được khấu trừ		6.913.659.507	6.455.897.620
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>339.863.126.676</b>	<b>248.226.982.484</b>
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		26.625.147.716	23.177.593.924
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	26.625.147.716	23.177.593.924
220 II. Tài sản cố định		15.230.415.737	15.528.078.037
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.153.575.338	15.528.078.037
222 - Nguyên giá		23.299.725.874	22.679.125.874
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(8.146.150.536)	(7.151.047.837)
227 2. Tài sản cố định vô hình	11	76.840.399	-
228 - Nguyên giá		86.500.000	-
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(9.659.601)	-
230 III. Bất động sản đầu tư	12	5.226.715.540	5.370.354.472
231 - Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(1.378.729.934)	(1.235.091.002)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		127.202.455.461	118.529.809.876
241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	127.202.455.461	118.529.809.876
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	165.380.000.000	85.380.000.000
251 1. Đầu tư vào công ty con		165.380.000.000	70.380.000.000
252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	15.000.000.000
260 VI. Tài sản dài hạn khác		198.392.222	241.146.175
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	13	198.392.222	241.146.175
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>494.971.869.707</b>	<b>327.596.288.092</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>145.687.066.091</b>	<b>158.532.001.968</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>103.723.923.322</b>	<b>111.957.198.893</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	24.956.585.689	28.093.570.971
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	11.000.000	-
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	860.166.701	3.045.022.154
314 3. Phải trả người lao động		-	-
315 4. Chi phí phải trả ngắn hạn		18.687.825	16.413.168
318 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	124.268.687	143.701.880
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	18	-	-
320 6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	77.753.214.420	80.658.490.720
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>41.963.142.769</b>	<b>46.574.803.075</b>
332 1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	37.571.987.783	42.061.879.401
336 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	4.391.154.986	4.512.923.674
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	-	-
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>349.284.803.616</b>	<b>169.064.286.124</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>349.284.803.616</b>	<b>169.064.286.124</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		318.749.960.000	143.749.960.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		318.749.960.000	143.749.960.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		(238.022.000)	(43.000.000)
421 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		30.772.865.616	25.357.326.124
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	6.086.150.597
421b - LNST chưa phân phối năm nay		30.772.865.616	19.271.175.527
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>494.971.869.707</b>	<b>327.596.288.092</b>

*Pre*

Nguyễn Cao Kỳ

Người lập biểu

Hải Dương, ngày 12 tháng 01 năm 2020

*Nguyễn Tuấn Anh*

Nguyễn Tuấn Anh



Trương Thanh Sơn

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2019

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	96.221.970.464	142.438.558.114	401.667.596.834	306.853.323.816
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		96.221.970.464	142.438.558.114	401.667.596.834	306.853.323.816
4. Giá vốn hàng bán	11	23	87.240.558.377	123.130.878.241	362.947.479.032	270.392.679.350
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8.981.412.087	19.307.679.873	38.720.117.802	36.460.644.466
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	186.632.248	236.957.143	13.375.957.957	14.435.234.208
7. Chi phí tài chính	22	25	263.615.637	192.212.116	867.997.870	746.668.762
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		263.615.637	192.212.116		746.538.027
8. Chi phí bán hàng	25			-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	1.871.267.974	1.583.397.371	7.222.251.561	6.108.021.711
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		7.033.160.724	17.769.027.529	44.005.826.328	44.041.188.201
11. Thu nhập khác	31		2.496.000	2.900	2.532.080	404.534
12. Chi phí khác	32	27	410.251.748	16.582.047	532.391.235	42.314.383
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(407.755.748)	(16.579.147)	(529.859.155)	(41.909.849)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.625.404.976	17.752.448.382	43.475.967.173	43.999.278.352
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	1.407.131.345	3.552.092.432	6.185.431.681	5.978.142.826
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		5.218.273.631	14.200.355.950	37.290.535.492	38.021.135.526

Người lập biểu  
 Nguyễn Cao Kỳ  
 Hải Dương, ngày 12 tháng 01 năm 2020

Kế toán trưởng  
 Nguyễn Tuấn Anh



Tổng giám đốc  
 Trương Thanh Sơn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý IV năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	43.439.403.537	43.999.278.352
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.148.401.232	1.071.944.177
03	- Các khoản dự phòng	259.201.789	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	-	-
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(13.375.957.957)	(14.435.234.208)
06	- Chi phí lãi vay	867.997.342	746.538.027
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	32.339.045.943	31.382.526.348
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(86.894.749.979)	(32.811.861.779)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	(8.092.056.776)	(11.185.633.047)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả	(7.751.425.584)	13.798.878.616
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	42.753.953	302.076.350
14	- Tiền lãi vay đã trả	(865.722.685)	(743.613.448)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(8.375.940.334)	(3.312.424.676)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(79.598.095.462)	(2.570.051.636)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(707.100.000)	(48.181.818)
25	2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(80.000.000.000)	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	13.375.957.957	14.435.234.208
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(67.331.142.043)	14.387.052.390
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	174.804.978.000	18.706.960.000
33	2. Tiền thu đi vay	35.716.773.300	54.235.458.228
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(38.622.049.600)	(54.970.840.784)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(31.838.432.364)	(18.749.960.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	140.061.269.336	(778.382.556)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý IV năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU

	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(6.867.968.169)	11.038.618.198
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.851.070.064	812.401.865
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm		<u>4.983.101.895</u>	<u>11.851.020.063</u>

Nguyễn Cao Kỳ  
Người lập biểu

Hải Dương, ngày 12 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Tuấn Anh



Trương Thanh Sơn  
Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2019

### 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 số 0800819038 cấp lần đầu ngày 12/04/2010 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương và được đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 11/04/2019.

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, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

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

## 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Công ty") cho Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 kết thúc ngày 31/12/2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

## 2.4 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

## 2.8 . Các khoản phải thu

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

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

## 2.9 . Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

## 2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

## 2.12 . Chi phí trả trước

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

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

## 2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

## 2.14 . Vay

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

### 2.15 . Chi phí đi vay

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

### 2.16 . Chi phí phải trả

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

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

### 2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

### 2.19 . Doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## **2.20 . Giá vốn hàng bán**

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

## **2.21 . Chi phí tài chính**

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái.

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

## **2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

## 2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1.515.656.578	427.435.013
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.467.445.317	9.362.914.124
Các khoản tương đương tiền	-	2.060.720.927
	<b>4.983.101.895</b>	<b>11.851.070.064</b>

## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	-	-	15.000.000.000	-
	-	-	<b>15.000.000.000</b>	-
<b>Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết</b>	<b>165.380.000.000</b>	-	<b>70.380.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	95.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	38.400.000.000	-	38.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	31.980.000.000	-	31.980.000.000	-
	<b>165.380.000.000</b>	-	<b>70.380.000.000</b>	-



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

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Thái Bình	88,83%	88,83%	Sản xuất thuốc, hóa dược, dược liệu và hoạt động y tế khác
Công ty cổ phần Hồng Hưng	Hải Dương	94,83%	94,83%	Kinh doanh bất động sản

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
Công ty cổ phần Đầu Tư Xây dựng hạ tầng An Thành phát	3.507.698.000	-
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	3.113.021.200
Công ty CP ABH Việt Nam	-	16.221.612.960
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu đầu tư Hoa Việt	21.005.273.414	-
Công ty cổ phần sản xuất Nhập khẩu ABP Việt Nam	10.168.002.097	-
Công ty TNHH XNK Tú Cường	9.457.675.290	-
Các đối tượng khác	1.935.911.812	27.359.019.882
	<b>48.837.973.613</b>	<b>46.693.654.042</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Hoàn Hảo	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty cổ phần ĐT XD Hạ Tầng An Thành Phát	-	-	2.150.000.000	-
Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần XD và PT Đô Thị Tân Dương	58.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty CP Kiến Trúc Việt Hà	1.750.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiên Hải Thái Nguyên	-	-	1.496.290.950	-
Các đối tượng khác	2.259.038.867	-	1.867.048.700	-
	<b>93.559.038.867</b>	<b>-</b>	<b>11.513.339.650</b>	<b>-</b>

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	393.047.264	-	1.685.227.264	-
Phải thu về lãi tiền gửi	113.521.152	-	21.925.640	-
	<u>506.568.416</u>	<u>-</u>	<u>1.707.152.904</u>	<u>-</u>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	6.125.147.716	-	2.677.593.924	-
Phải thu khác	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
	<u>26.625.147.716</u>	<u>-</u>	<u>23.177.593.924</u>	<u>-</u>

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

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoảng 105ha một phần của Dự án KCN Cộng Hòa - Chí Linh và trình các cơ quan có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng thành khu đô thị mới.
- Hai bên thành lập Liên danh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bên của Liên danh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.
- Tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận của liên danh như sau: Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông: 51%, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc: 49%.
- Số vốn Công ty đã góp cho Hợp đồng hợp tác liên danh là: 20.500.000.000 đồng.
- Thực hiện phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn cam kết trên hợp đồng.

Đến ngày 31/03/2018, 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

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	580.588.809	-
Chi phí sản xuất kinh	567.602.519	-	567.602.519	-
	<u>567.602.519</u>	<u>-</u>	<u>1.148.191.328</u>	<u>-</u>

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	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)	116.752.383.962	116.752.383.962	114.001.875.690	114.001.875.690
Dự án Côn Sơn (ii)	4.180.294.773	4.180.294.773	3.919.742.137	3.919.742.137
Dự án Trần Hưng Đạo	5.745.734.526	5.745.734.526	84.149.849	84.149.849
Các dự án khác	524.042.200	524.042.200	524.042.200	524.042.200
	<b>127.202.455.461</b>	<b>127.202.455.461</b>	<b>118.529.809.876</b>	<b>118.529.809.876</b>

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m<sup>2</sup>, 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 31/12/2019, do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2011 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2020.

(ii) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 906.800 m<sup>2</sup>, 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 đã triển khai trong năm 2018. Các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư.

(iii) Dự án Xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo. Tổng diện tích quy hoạch là 89,146 m<sup>2</sup>. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 3846 ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã trúng thầu và ký hợp đồng đầu tư số 01/2019/HĐ-ĐT xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao đỏ, thành phố Chí Linh, Các chi phí phát sinh là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng

**10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	19.248.113.389	823.882.636	1.574.213.364	1.032.916.485	22.679.125.874
- Mua trong năm	-	-	584.236.364	36.363.636	620.600.000
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.248.113.389</b>	<b>823.882.636</b>	<b>2.158.449.728</b>	<b>1.069.280.121</b>	<b>23.299.725.874</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.331.738.870	688.986.918	1.279.965.743	850.356.306	7.151.047.837
- Khấu hao trong năm	638.584.764	96.108.573	197.112.807	63.296.555	995.102.699
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.970.323.634</b>	<b>785.095.491</b>	<b>1.477.078.550</b>	<b>913.652.861</b>	<b>8.146.150.536</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	14.916.374.519	134.895.718	294.247.621	182.560.179	15.528.078.037
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>14.277.789.755</b>	<b>38.787.145</b>	<b>681.371.178</b>	<b>155.627.260</b>	<b>15.153.575.338</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 891.237.736 VND

**11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Mua trong năm	-	86.500.000	86.500.000
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	-	86.500.000	86.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Khấu hao trong năm	-	9.659.601	9.659.601
Số dư cuối năm	-	9.659.601	9.659.601
Giá trị còn lại Tại ngày cuối năm	-	76.840.399	76.840.399

**12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	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	297.059.661	938.031.341	1.235.091.002
- Khấu hao trong năm	37.627.832	106.011.100	143.638.932
- Tăng khác	-	-	-
Số dư cuối năm	334.687.493	1.044.042.441	1.378.729.934
Giá trị còn lại Tại ngày đầu năm	1.425.154.339	3.945.200.133	5.370.354.472
Tại ngày cuối năm	1.387.526.507	3.839.189.033	5.226.715.540

Tại 31/12/2019, 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 m<sup>2</sup> được dùng để cho thuê.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.226.715.540 VND.

**13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ	124.775.585	170.120.485
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	73.616.637	71.025.690
	<b><u>198.392.222</u></b>	<b><u>241.146.175</u></b>

**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	-		4.125.549.744	4.125.549.744
Công ty CP Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	21.058.680.373	21.058.680.373	11.451.961.361	11.451.961.361
Công ty CPXNK PT và TM An Bình	179.553.013	179.553.013	206.496.897	206.496.897
Công ty TNHH Đức Tùng HD		-	10.450.000.000	10.450.000.000
Các đối tượng khác	3.718.352.303	3.718.352.303	1.859.562.969	1.859.562.969
	<b><u>24.956.585.689</u></b>	<b><u>24.956.585.689</u></b>	<b><u>28.093.570.971</u></b>	<b><u>28.093.570.971</u></b>

**15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>11.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP TOYOTA Hải Dương	11.000.000	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>37.571.987.783</b>	<b>42.061.879.401</b>
Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	37.571.987.783	42.061.879.401
	<b><u>37.582.987.783</u></b>	<b><u>42.061.879.401</u></b>

16 . VAY

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- <b>Vay ngắn hạn</b>	<b>9.982.488.000</b>	<b>9.982.488.000</b>	<b>25.974.976.000</b>	<b>22.964.976.000</b>	<b>12.992.488.000</b>	<b>12.992.488.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (i)	9.982.488.000	9.982.488.000	25.974.976.000	22.964.976.000	12.992.488.000	12.992.488.000
- <b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>70.676.002.720</b>	<b>-</b>	<b>9.741.797.300</b>	<b>15.657.073.600</b>	<b>64.760.726.420</b>	<b>64.760.726.420</b>
Vay cá nhân (ii)	70.676.002.720	-	9.741.797.300	15.657.073.600	64.760.726.420	64.760.726.420
	<b>80.658.490.720</b>	<b>9.982.488.000</b>	<b>35.716.773.300</b>	<b>38.622.049.600</b>	<b>77.753.214.420</b>	<b>77.753.214.420</b>

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

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

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/4675970/HĐTD ngày 20/06/2019
- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND
- Thời hạn: 7 tháng
- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể
- Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số theo giấy chứng nhận số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010
- Số dư vay tại 31/12/2019: 12.982.488.000 VND

**(2) Vay cá nhân**

- Thời hạn: 12 tháng
- Lãi suất: 0%
- Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo
- Các hợp đồng vay cá nhân được gia hạn đến 31/12/2020
- Điều kiện khác: trong trường hợp bên cho vay có nhu cầu mua nhà đất tại khu dân cư phía đông phường yết kiêu, 2 bên sẽ thanh lý hợp đồng vay và chuyển số tiền vay sang hợp đồng mua bán nhà đất.
- Số dư vay tại 31/12/2019: 64.760.726.420 VND

**17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.044.722.154	6.185.431.681	8.375.940.334	854.213.501
Thuế thu nhập cá nhân	300.000	1.599.804.500	1.594.151.300	5.953.200
Thuế tài nguyên	-	1.030.106.560	1.030.106.560	-
Các loại thuế khác	-	568.656.696	568.656.696	-
	<b>3.045.022.154</b>	<b>9.383.999.437</b>	<b>11.568.854.890</b>	<b>860.166.701</b>

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

**18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Lãi vay phải trả	18.687.825	16.413.168
	<b>18.687.825</b>	<b>16.413.168</b>

**19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	124.268.687	143.701.880
	<b>124.268.687</b>	<b>143.701.880</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.391.154.986	4.512.923.674
	<b>4.391.154.986</b>	<b>4.512.923.674</b>



20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	125.000.000.000	6.086.150.597	131.086.150.597
Tăng vốn trong năm trước (*)	18.749.960.000	-	18.749.960.000
Lãi trong năm trước	-	38.021.135.527	38.021.135.527
Phân phối lợi nhuận(*)	-	(18.749.960.000)	(18.749.960.000)
Giảm khác	-	(43.000.000)	(43.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>143.749.960.000</b>	<b>25.314.326.124</b>	<b>169.064.286.124</b>
Số dư đầu năm nay	143.749.960.000	25.314.326.124	169.064.286.124
Lãi trong năm nay	-	37.290.535.492	37.290.535.492
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-
Tăng vốn trong năm	175.000.000.000	-	175.000.000.000
Phân phối lợi nhuận (**)	-	(31.874.996.000)	(31.874.996.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-
Giảm khác	(195.022.000)	-	(195.022.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>318.554.938.000</b>	<b>30.729.865.616</b>	<b>349.284.803.616</b>

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	Tỷ lệ %	01/01/2019 VND	Tỷ lệ %
Vốn góp của các cổ đông khác	318.749.960.000	100,00	143.749.960.000	100,00
	<b>318.749.960.000</b>	<b>100,0</b>	<b>143.749.960.000</b>	<b>100,00</b>

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

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	143.749.960.000	125.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	175.000.000.000	18.749.960.000
- Vốn góp cuối năm	318.749.960.000	143.749.960.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.874.996	14.374.996
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.874.996	14.374.996
- Cổ phiếu phổ thông	31.874.996	14.374.996
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
USD	23,17	69,08

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

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng	94.724.686.260	134.777.280.282
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.423.638.181	7.185.813.637
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	73.646.023	475.464.195
	<u>96.221.970.464</u>	<u>142.438.558.114</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	<u>-</u>	<u>-</u>

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	86.010.023.351	116.465.263.348
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.194.625.293	6.638.273.426
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	35.909.733	27.341.467
	<u>87.240.558.377</u>	<u>123.130.878.241</u>

**24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	186.632.248	236.957.143
	<u>186.632.248</u>	<u>236.957.143</u>

**25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	263.615.637	192.212.116
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	<u>263.615.637</u>	<u>192.212.116</u>

**26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.360.002	22.069.204
Chi phí nhân công	1.022.974.634	625.271.240
Chi phí khấu hao tài sản cố định	262.986.129	285.934.402
Thuế, phí và lệ phí	41.036.528	91.678.441
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.739.622	9.236.349
Chi phí khác bằng tiền	465.171.059	549.207.735
	<u>1.871.267.974</u>	<u>1.583.397.371</u>

**27 . CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
	VND	VND
Các khoản khác	410.251.748	16.582.047
	<u>410.251.748</u>	<u>16.582.047</u>

**28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh chính	6.625.404.976	17.752.448.382
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	
Các khoản điều chỉnh tăng	410.251.748	
- Chi phí không hợp lệ	410.251.748	
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.035.656.724	17.752.448.382
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)</b>	<b>1.407.131.345</b>	<b>3.552.092.432</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.044.722.154	379.004.003
Thuế TNDN phải nộp quý I+Quý II+ Quý III	4.778.300.336	2.426.050.395
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(8.375.940.334)	(3.312.424.676)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối quý</b>	<b>854.213.501</b>	<b>3.044.722.154</b>

**29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.983.101.895	-	11.851.070.064	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	75.969.689.745	(259.201.786)	71.578.400.870	-
	<b>80.952.791.640</b>	<b>(259.201.786)</b>	<b>83.429.470.934</b>	<b>-</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	77.753.214.420	80.658.490.720
Phải trả người bán, phải trả khác	24.956.585.689	28.093.570.971
Chi phí phải trả	18.687.825	16.413.168
	<b>102.728.487.934</b>	<b>108.768.474.859</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Tiền và tương đương tiền	4.983.101.895	-	-	4.983.101.895
Phải thu khách hàng, phải thu khác	49.085.340.243	26.625.147.716	-	75.710.487.959
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	<b>54.068.442.138</b>	<b>26.625.147.716</b>	<b>-</b>	<b>80.693.589.854</b>

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Tiền và tương đương tiền	11.851.070.064	-	-	11.851.070.064
Phải thu khách hàng, phải thu khác	48.400.806.946	23.177.593.924	-	71.578.400.870
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	<u>60.251.877.010</u>	<u>23.177.593.924</u>	<u>-</u>	<u>83.429.470.934</u>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Vay và nợ	77.753.214.420	-	-	77.753.214.420
Phải trả người bán, phải trả khác	24.956.585.689	-	-	24.956.585.689
Chi phí phải trả	18.687.825	-	-	18.687.825
	<u>102.728.487.934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>102.728.487.934</u>

**Tại ngày 01/01/2019**

Vay và nợ	-	80.658.490.720	-	80.658.490.720
Phải trả người bán, phải trả khác	28.093.570.971	-	-	28.093.570.971
Chi phí phải trả	16.413.168	-	-	16.413.168
	<u>28.109.984.139</u>	<u>80.658.490.720</u>	<u>-</u>	<u>108.768.474.859</u>

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.

**30 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**

**a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	35.716.773.300	54.235.458.228

**b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	38.622.049.600	54.970.840.784

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban Kiểm soát ( Miễn nhiệm ngày 25/4/2019)

Số dư với các bên liên quan

<u>Phải trả người bán</u>	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		4.125.549.744
<b>Vay</b>	<b>690.727.000</b>	<b>879.727.000</b>
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Minh Xô	-	189.000.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và người quản lý khác	375.000.000	150.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	75.000.000	30.000.000

### 33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng, và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019 là số liệu Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2018 đã được công ty TNHH kiểm toán TTP kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày Quý IV năm 2018 của công ty chưa được kiểm toán.



Nguyễn Cao Kỳ  
Người lập biểu

Hải Dương, ngày 12 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Tuấn Anh



Trương Thanh Sơn  
Tổng Giám đốc

