

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

(đã được kiểm toán)



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 37 425 888 - Fax : (04) 37 578 666

Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn>

Email: ttp@kiemtoanttp.com

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 41
Phụ lục 01 - Thuyết minh Vốn chủ sở hữu	42

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 năm tài chính 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 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 11 ngày 11 tháng 04 năm 2019.

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Viet Tien Son Real Estate Holding Company.

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

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

Các công ty thành viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 như sau:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ</i>
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Lô 1 ^a , cụm CN Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	
Ông Trương Thanh Sơn	Ủy viên	
Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	
Bà Bùi Thị Bích Vân	Ủy viên	
Ông Trần Đức An	Ủy viên	Miễn nhiệm, ngày 25/04/2019
Ông Nguyễn Sỹ Điều	Ủy viên	Bổ nhiệm, ngày 25/04/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

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

Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc	
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	
Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm, ngày 01/03/2019

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng, đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 hoạt động, 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 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 Báo cáo tài chính hợp nhất 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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

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 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành 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 về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn



Số : 77/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc*

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn được lập ngày 02 tháng 03 năm 2020 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được trình bày từ trang 07 đến trang 42 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Hạnh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0726-2018-133-1

Hà nội, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 739-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		341.425.945.424	182.457.698.354
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	19.757.069.423	19.669.744.173
1. Tiền	111		19.757.069.423	14.586.930.668
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.082.813.505
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		290.431.953.124	126.287.275.026
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	74.456.155.073	78.452.268.985
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	154.735.806.162	18.851.586.198
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05a	21.300.000.000	5.000.000.000
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	42.667.383.018	25.791.808.466
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(2.727.391.129)	(1.808.388.623)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	24.245.274.352	28.605.817.258
1. Hàng tồn kho	141		26.482.393.457	28.605.817.258
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2.237.119.105)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.991.648.525	7.894.861.897
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.991.648.525	7.894.861.897
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		247.309.378.736	207.694.950.824
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		31.625.147.716	23.177.593.924
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05b	5.000.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	26.625.147.716	23.177.593.924

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		40.632.023.898	42.766.754.998
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	40.555.183.499	42.766.754.998
- Nguyên giá	222		55.154.633.827	53.941.473.827
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(14.599.450.328)	(11.174.718.829)
3. Tài sản cố định vô hình	227		76.840.399	-
- Nguyên giá	228		86.500.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(9.659.601)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.09	5.226.715.540	5.370.354.472
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.378.729.934)	(1.235.091.002)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		132.134.177.750	118.544.809.876
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	132.119.177.750	118.529.809.876
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15.000.000	15.000.000
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	16.519.654.166
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	16.519.654.166
V. Tài sản dài hạn khác	260		37.691.313.832	1.315.783.388
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	806.732.390	1.315.783.388
5. Lợi thế thương mại	269		36.884.581.442	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		588.735.324.160	390.152.649.178

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		215.641.052.169	191.441.882.378
I. Nợ ngắn hạn	310		161.286.878.080	144.867.079.303
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	29.185.474.763	31.671.458.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	1.721.000.000	1.720.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	2.413.082.109	5.697.461.938
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	91.527.860	52.262.331
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	124.268.687	143.701.880
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	127.751.524.661	105.582.194.183
II. Nợ dài hạn	330		54.354.174.089	46.574.803.075
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13b	37.571.987.783	42.061.879.401
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	12.391.031.320	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	4.391.154.986	4.512.923.674

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		373.094.271.991	198.710.766.800
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	373.094.271.991	198.710.766.800
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		318.749.960.000	143.749.960.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		318.749.960.000	143.749.960.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(238.022.000)	(43.000.000)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.272.964.429	38.957.692.833
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.055.538.806,00	25.078.748.271
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.217.425.623,00	13.878.944.562
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		18.309.369.562,00	16.046.113.967
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		588.735.324.160	390.152.649.178

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh



Tổng Giám đốc

Trương Thanh Sơn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
HỢP NHẤT
Năm 2019**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	548.359.366.987	469.405.732.945
2. Các khoản giảm trừ	02		887.137.831	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		547.472.229.156	469.405.732.945
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	490.132.700.071	406.572.261.390
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		57.339.529.085	62.833.471.555
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.109.286.390	2.775.799.548
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.232.709.515	6.168.037.276
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.232.489.387	3.118.992.820
8. Phần lãi / (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			16.669.168	147.584.161
9. Chi phí bán hàng	24	VI.6	739.587.008	731.597.708
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	14.191.194.919	11.085.580.788
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		40.301.993.201	47.624.055.331
12. Thu nhập khác	31	VI.8	2.549.834	495.423
13. Chi phí khác	32	VI.9	671.463.080	371.671.241
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(668.913.246)	(371.175.818)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		39.633.079.955	47.400.463.674
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	8.828.814.037	10.634.583.551
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		30.804.265.918	36.765.880.123
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			29.217.425.623	34.149.431.990
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			1.586.840.295	2.616.448.133
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	1.065,70	2.636,86
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	39.633.079.955	47.400.463.674
2. Điều chỉnh cho các khoản		9.610.877.274	5.591.219.438
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.568.671.771	3.439.589.307
+ Các khoản dự phòng		919.002.506	1.808.388.623
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	178.971
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.109.286.390)	(2.775.799.548)
- Chi phí lãi vay	06	4.232.489.387	3.118.862.085
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước	08	49.243.957.229	52.991.683.112
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(85.100.083.193)	(38.352.306.321)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(4.524.707.343)	17.666.065.023
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(16.370.366.951)	(4.823.202.400)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(517.638.660)	572.095.942
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.358.306.854)	(2.641.472.006)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.446.293.084)	(8.112.600.420)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		(195.022.000)	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh			
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	20	(74.268.460.856)	17.300.262.930
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(1.299.660.000)	(1.225.181.818)
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	14.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(80.000.000.000)	
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.109.203.628	2.706.792.670
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	(79.190.456.372)	15.481.610.852
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		174.804.978.000	(43.000.000)
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	136.544.102.770	95.812.300.289
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(123.589.042.292)	(107.273.711.501)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(34.213.796.000)	(3.103.422.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40	153.546.242.478	(14.607.833.212)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	87.325.250	18.174.040.570
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	19.669.744.173	1.495.882.574
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(178.971)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	19.757.069.423	19.669.744.173

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Tổng Giám đốc




Trương Thanh Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

I. 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 11 ngày 11 tháng 4 năm 2019.

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Viet Tien Son Real Estate Holding Company.

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

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

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực: Xây dựng và kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tổng số 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 31/12/2019 bao gồm:

<i>Tên Công ty</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Hoạt động kinh doanh chính</i>
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị, hàng hóa
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
Công ty CP Hồng Hưng	Hải Dương	94,83%	94,83%	

II. NIÊN ĐỘ 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)

Hình thức sổ kế toán đơn vị đang áp dụng là hình thức: Chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản sửa đổi bổ sung.

2. 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 hợp nhất 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất :

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;

- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

4. 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.

5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 45 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	06-20 năm
- Phương tiện, vận tải	06-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-10 năm

6. Bất động sản đầu tư

6.1. Nguyên tắc ghi nhận

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ, không nhằm mục đích sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc trong quản lý, hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

6.2. Phương pháp khấu hao

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Cơ sở hạ tầng: 48 năm

7. Tài sản dở dang dài hạn

7.1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

8. 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.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

9. 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.

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hoá chi phí lãi vay trong kỳ là: 100 %.

12. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền chưa được phân bổ phù hợp với từng kỳ kế toán.

14. 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 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 cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. 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

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

- Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi 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.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản (nếu có) đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

17. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

19. 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 doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất : Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi 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 các hoạt động của các Công ty này.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu không tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	13.059.013.585	1.416.205.479
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.698.055.838	13.170.725.189
+ Tiền gửi VND	6.691.341.721	13.163.001.045
+ Tiền gửi bằng ngoại tệ	6.714.117	7.724.144
- Tiền và các khoản tương đương tiền	-	5.082.813.505
Cộng	19.757.069.423	19.669.744.173

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	74.456.155.073		78.452.268.985	
- Công ty TNHH CP sản xuất nhập khẩu ABP Việt Nam	10.168.002.097	-	-	-
- Công ty TNHH XNK Đầu tư Hoa Việt	21.005.273.414	-	-	-
- Công ty TNHH XNK Thương mại Tú Cường	9.457.675.290	-	-	-
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	7.318.000.000	-	10.018.000.000	-
- Công ty CP ABH Việt Nam	-	-	16.221.612.960	-
- Công ty CP khai thác dịch vụ cảng Thống Nhất	-	-	24.254.110.350	-
- Công ty CP Smart Wood Việt Nam	6.866.890.605	-	-	-
- Các đối tượng khác	19.640.313.667	1.447.391.129	27.958.545.675	1.808.388.623
Cộng	74.456.155.073	1.447.391.129	78.452.268.985	1.808.388.623

b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty CP Smart Wood Việt Nam	Ông Nguyễn Tuấn Anh - Chủ tịch HĐQT đồng thời là thành viên HĐQT, Phó TGD, Kế toán trưởng Công ty mẹ	6.866.890.605	-
Cộng		6.866.890.605	-

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	154.735.806.162	1.280.000.000	18.851.586.198	-
- Công ty TNHH Tuấn Tùng Thái Nguyên	4.500.000.000	-	-	-
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.642.045.000	-	2.552.914.000	-
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	98.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	20.043.761.162	1.280.000.000	13.298.672.198	-
Cộng	154.735.806.162	1.280.000.000	18.851.586.198	-

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty CP Việt Tiên Sơn (i)	5.000.000.000	5.000.000.000
b. Dài hạn	21.300.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng & Phát triển đô thị Tân Dương (ii)	6.400.000.000	-
- Công ty TNHH MTV TM&DV An Thành Phát (iii)	3.250.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Mạnh Dũng (iv)	11.650.000.000	-
- Công ty CP Thương mại và Du lịch Trung Đông (v)	-	-
Cộng	26.300.000.000	5.000.000.000

Thông tin về các khoản cho vay như sau:

(i) Theo Biên bản làm việc và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0711.1/2016/HDHT/VTD-VTS ngày 01/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Hai bên đã thống nhất chuyển số tiền do Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh đã góp vào Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn với mục đích hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay. Số tiền cho vay là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 8%/năm.

(ii) Theo Biên bản làm việc ngày 08/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0511/2016/HDHT/TD-HH ngày 31/12/2019 giữa Công ty TNHH MTV Tân Dương và Công ty CP Hồng Hưng. Hai bên vẫn thống nhất Công ty cổ phần xây dựng phát triển đô thị Tân Dương vẫn tiếp tục vay Công ty cổ phần Hồng Hưng số tiền 6.400.000.000 đ, lãi suất 8%/năm thời hạn vay là 02 năm.

(iii) Khoản cho vay được chuyển từ số vốn góp hợp tác kinh doanh giữa Công ty TNHH MTV TM và DV An Phát và Công ty CP Hồng Hưng theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0411/2016/HDHT/ATP-HH ngày 31/12/2019. Theo đó, khoản cho vay có thời hạn là 24 tháng kể từ ngày 01/01/2019, lãi suất cho vay là 8%/năm, thời hạn vay là 02 năm.

(iv) Theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20.6/2019/HDHT/HH-MD ngày 20/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng và Công ty Cổ phần Mạnh Dũng. Hai bên đã thống nhất chuyển số tiền Công ty Cổ phần Hồng Hưng đã góp cho Công ty Cổ phần Mạnh Dũng với mục đích hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay. Số tiền cho vay là 15.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 24 tháng, lãi suất cho vay là 8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

6. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	42.667.383.018	-	25.791.808.466	-
- Tạm ứng	36.284.360.248	-	25.564.009.318	-
- Phải thu khác	3.383.022.770	-	227.799.148	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.000.000.000	-	-	-
b. Dài hạn	26.625.147.716	-	23.177.593.924	-
- 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 CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
Cộng	69.292.530.734	-	48.969.402.390	-

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

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoản 105ha một phần của Dự án KCN Cộng Hòa - Chi 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 doanh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được 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 CP Bất động sản Thành Đông: 51%, Công ty CP 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.

Ngày 09/12/2017, Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông đã được chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện Dự án theo Quyết định số 3953/QĐ-UBND ngày 09/12/2017 của UBND Tỉnh Hải Dương.

7. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5.917.794.555	3.190.403.466	3.593.388.623	1.785.000.000
Chi tiết				
Công ty cổ phần CONECO Thương Mại	-	-	1.400.000.000	700.000.000
Công ty cổ phần sản xuất ô tô và bao bì	170.000.000	165.000.000	1.670.000.000	835.000.000
Công ty CP đầu tư XDLD Hòa Bình	50.000.000	25.000.000	-	-
Công ty cổ phần Mạnh Dũng	500.000.000	150.000.000	500.000.000	250.000.000
Công ty CP TM Đại Dương	23.388.623	-	23.388.623	-
Công ty CP Tập đoàn Pao Thai Lan	2.616.002.400	1.831.201.680	-	-
Công ty CP Thương mại và du lịch Trung Đông	740.000.000	370.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Lộc Nguyên Phan	518.403.532	259.201.786	-	-
Công ty TNHH TM và DV QT Sơn Hải	1.300.000.000	390.000.000	-	-
Cộng	5.917.794.555	3.190.403.426	3.593.388.623	1.785.000.000

7. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	400.696.381		870.261.432	
- Công cụ dụng cụ	132.459.655		113.078.996	
- Chi phí SXKD dở dang	567.602.519		1.055.959.328	
- Thành phẩm	1.220.980.550		1.336.301.653	
- Hàng hóa	24.160.654.352	2.237.119.105	25.230.215.849	
Cộng	26.482.393.457	2.237.119.105	28.605.817.258	-

* Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2019: 0 VND

* Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2019: 0 VND

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	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
Nguyên giá TSCĐ						
Số dư đầu năm	39.713.608.266	7.800.343.712	1.574.213.364	2.043.308.485	2.810.000.000	53.941.473.827
Số tăng trong năm	-	592.560.000	584.236.364	36.363.636	-	1.213.160.000
- Mua trong năm		592.560.000	584.236.364	36.363.636		1.213.160.000
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	39.713.608.266	8.392.903.712	2.158.449.728	2.079.672.121	2.810.000.000	55.154.633.827
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.280.679.502	1.490.253.275	1.279.965.743	1.187.153.639	936.666.670	11.174.718.829
Số tăng trong năm	1.680.305.592	847.284.545	197.112.807	231.695.219	468.333.336	3.424.731.499
- Khấu hao trong năm	1.680.305.592	847.284.545	197.112.807	231.695.219	468.333.336	3.424.731.499
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.960.985.094	2.337.537.820	1.477.078.550	1.418.848.858	1.405.000.006	14.599.450.328
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	33.432.928.764	6.310.090.437	294.247.621	856.154.846	1.873.333.330	42.766.754.998
Tại ngày cuối năm	31.752.623.172	6.055.365.892	681.371.178	660.823.263	1.404.999.994	40.555.183.499

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2019: VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm	TSVH khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm			
Số tăng trong năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
- Mua trong năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Số giảm trong năm	-	-	
Số dư cuối năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm			
Số tăng trong năm	7.526.786	2.132.815	9.659.601
- Khấu hao trong năm	7.526.786	2.132.815	9.659.601
Số giảm trong năm			
Số dư cuối năm	7.526.786	2.132.815	9.659.601
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm			
Tại ngày cuối năm	46.473.214	30.367.185	76.840.399

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2019: 0 VND

9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			Cộng
	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tài sản khác	
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
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
Số tăng trong năm	37.627.832	106.011.100	-	143.638.932
- Khấu hao trong năm	37.627.832	106.011.100	-	143.638.932
Số giảm trong năm	-	-	-	-
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

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư, dùng để thế chấp đảm bảo khoản vay tại 31/12/2019: 5.226.715.540VND.

10. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

Chi phí SXKD dễ dàng dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- 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 (iii)	5.745.734.526	5.745.734.526	84.149.849	84.149.849
- Các dự án khác	5.440.764.489	5.440.764.489	524.042.200	524.042.200
Cộng	132.119.177.750	132.119.177.750	118.529.809.876	118.529.809.876

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. 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 m2, tổng mức đầu tư dự kiến là 550.005.370.000 VND. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo văn bản số 695/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương và sẽ triển khai trong năm 2018. Các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư.

(iii) Dự án Xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, Tổng diện tích quy hoạch là 89,146 m2. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 3846 ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty CP 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 chủ yếu là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Số cuối năm

Số đầu năm

VND

VND

a. Ngắn hạn

Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ

Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ

b. Dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ

Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Cộng

806.732.390

1.315.783.388

512.136.142

603.422.503

294.596.248

712.360.885

806.732.390

1.315.783.388

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	29.185.474.763	29.185.474.763	31.671.458.971	31.671.458.971
- Công ty CP Xuất nhập khẩu và phát triển TM An Bình	179.553.013	179.553.013	-	-
- 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 TNHH Hiền Khánh	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	-	4.125.549.744	4.125.549.744
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	-	-	10.450.000.000	10.450.000.000
- Các đối tượng khác	7.947.241.377	7.947.241.377	5.643.947.866	5.643.947.866
Cộng	29.185.474.763	29.185.474.763	31.671.458.971	31.671.458.971

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

b. Phải trả người bán các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
- Công ty CP Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn địa ốc	-	4.125.549.744
Cộng		-	4.125.549.744

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	1.721.000.000	1.721.000.000	1.720.000.000	1.720.000.000
- Công ty TNHH Trường Lộc	800.000.000	800.000.000	-	-
- Công ty Cân Hà	600.000.000	600.000.000	-	-
- Công ty CP thiết bị công trình Hoàng Anh	-	-	600.000.000	600.000.000
- Công ty CP đầu tư Tân Hoàng Cường	-	-	1.050.000.000	1.050.000.000
- Các đối tượng khác	321.000.000	321.000.000	70.000.000	70.000.000
b. Dài hạn	37.571.987.783	37.571.987.783	42.061.879.401	42.061.879.401
- Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	37.571.987.783	37.571.987.783	42.061.879.401	42.061.879.401
Cộng	39.292.987.783	39.292.987.783	43.781.879.401	43.781.879.401

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**a. Phải nộp**

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/kết chuyển trong năm	Số cuối năm
(a)	(b)	(c)	(d)	(b+c-d)
Thuế GTGT phải nộp	-	15.276.848.539	14.888.624.593	388.223.946
Thuế xuất, nhập khẩu	-	22.757.359	22.757.359	-
Thuế TNDN	5.697.161.938	8.764.222.359	12.446.293.084	2.015.091.213
Thuế thu nhập cá nhân	300.000	2.026.699.500	2.017.232.550	9.766.950
Thuế khác	-	1.682.427.971	1.682.427.971	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	5.697.461.938	27.772.955.728	31.057.335.557	2.413.082.109

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	91.527.860	52.262.331
- Chi phí lãi vay phải trả	91.527.860	52.262.331
b. Dài hạn	12.391.031.320	-
- Trích trước giá vốn Dự án Việt Hòa	12.391.031.320	-
Cộng	12.482.559.180	52.262.331

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Khả năng trả nợ	
a. Vay ngắn hạn	127.751.524.661	127.751.524.661	145.758.372.770	123.589.042.292	105.582.194.183	105.582.194.183		
Vay Ngân hàng	62.990.798.241	62.990.798.241	126.802.305.470	98.717.698.692	34.906.191.463	34.906.191.463		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương (1)	62.990.798.241	62.990.798.241	126.802.305.470	98.717.698.692	34.906.191.463	34.906.191.463		
Vay công ty	-	-	9.214.270.000	9.214.270.000	-	-		
Công ty CP Việt Tiên Sơn (2)	-	-	9.214.270.000	9.214.270.000	-	-		
Vay cá nhân	64.760.726.420	64.760.726.420	9.741.797.300	15.657.073.600	70.676.002.720	70.676.002.720		
Vay cá nhân (3)	64.760.726.420	64.760.726.420	9.741.797.300	15.657.073.600	70.676.002.720	70.676.002.720		
Cộng	127.751.524.661	127.751.524.661	145.758.372.770	123.589.042.292	105.582.194.183	105.582.194.183		

b. Vay các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc	-	-
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc	519.727.000	519.727.000
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát	171.000.000	171.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban kiểm soát	260.897.000	-
Cộng		951.624.000	690.727.000

Thông tin chi tiết cho các khoản vay như sau:

1. Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương theo 3 hợp đồng sau:

1.1. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/4675970 ngày 20/6/2019.

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 07 tháng.

- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

- 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.

1.2. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/4770732/HĐTD ngày 11/03/2019

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

- Lãi suất: Theo từng lần giải ngân.

- Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

- Số dư vay tại 31/12/2019: 49.998.310.241 VND.

3. 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 31/12/2019.

- 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.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	124.268.687	143.701.880
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	124.268.687	143.701.880
b. Dài hạn	4.391.154.986	4.512.923.674
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.391.154.986	4.512.923.674
Cộng	4.515.423.673	4.656.625.554

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ Lục 01)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của các cổ đông	318.749.960.000	100,00	143.749.960.000	100,00
Cộng	318.749.960.000	100,00	143.749.960.000	100,00

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	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 giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	318.749.960.000	143.749.960.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

(* Vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng trong kỳ: Theo Nghị Quyết số 2909-2/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 29 tháng 9 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc. Tình hình tăng vốn đã được báo cáo chi tiết trong Báo cáo vốn đầu tư của chủ sở hữu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP theo Báo cáo kiểm toán số 222/BCKT/TC ngày 16/4/2019.

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.874.996	14.374.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu phổ thông	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu phổ thông	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	161,73	188,13
- Đồng Euro (EUR)	114,49	125,49

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. DOANH THU	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán hàng	525.006.952.424	417.960.858.944
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.520.470.245	2.064.607.298
- Doanh thu hoạt động xây lắp	1.915.726.445	19.110.160.000
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	6.422.715.000
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	253.929.154	617.201.871
- Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	19.662.288.719	23.230.189.832
Cộng	548.359.366.987	469.405.732.945

Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số VIII.5)

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn hàng hóa	474.734.270.924	369.871.383.566
- Giá vốn dịch vụ	1.410.955.149	1.914.524.189
- Giá vốn hoạt động xây lắp	1.678.872.953	17.341.093.957
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	3.510.414.641
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	143.638.932	109.365.868
- Giá vốn chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	12.164.962.113	13.825.479.169
Cộng	490.132.700.071	406.572.261.390

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.109.203.628	2.706.792.670
- Lãi chênh lệch tỷ giá	82.762	69.006.878
Cộng	2.109.286.390	2.775.799.548

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	4.232.489.387	3.118.862.085
Lỗ chênh lệch tỷ giá	122.128	130.735
Chi phí tài chính khác	98.000	3.049.044.456
Cộng	4.232.709.515	6.168.037.276

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**Chi phí theo yếu tố**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

- Chi phí nhân công

- Thuế, phí lệ phí

- Chi phí trích lập dự phòng

- Chi phí khấu hao tài sản cố định

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.114.964.026	23.800.807.815
- Chi phí nhân công	7.566.954.914	5.214.720.241
- Thuế, phí lệ phí	1.793.251.955	132.354.930
- Chi phí trích lập dự phòng	919.002.506	1.808.388.623
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.566.812.507	3.111.827.864
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.601.432.900	20.448.400.718
- Chi phí khác bằng tiền	7.781.042.808	2.174.170.773
Cộng	39.343.461.616	56.690.670.964

6. Chi phí bán hàng

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

- Chi phí nhân công

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.088.000	41.266.155
- Chi phí nhân công	497.666.846	479.196.555
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.475.049	8.581.818
- Chi phí khác bằng tiền	198.357.113	202.553.180
Cộng	739.587.008	731.597.708

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

- Chi phí nhân công

- Chi phí khấu hao tài sản cố định

- Thuế, phí, lệ phí

- Chi phí trích lập dự phòng

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

- Lợi thế thương mại

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.146.079	515.434.423
- Chi phí nhân công	5.583.433.793	3.439.502.006
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.155.505.492	2.082.878.432
- Thuế, phí, lệ phí	290.491.604	132.354.930
- Chi phí trích lập dự phòng	919.002.506	1.808.388.623
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	345.685.824	1.726.891.122
- Chi phí khác bằng tiền	1.821.287.882	1.380.131.252
- Lợi thế thương mại	2.990.641.739	
Cộng	14.191.194.919	11.085.580.788

8. THU NHẬP KHÁC

- Các khoản khác

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Các khoản khác	2.549.834	495.423
Cộng	2.549.834	495.423

9. CHI PHÍ KHÁC

- Chi phí khác

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí khác	671.463.080	371.671.241
Cộng	671.463.080	371.671.241

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc	6.185.431.681	5.978.142.827
- Công ty Cổ phần Hồng Hưng	116.567.347	1.274.123.977
- Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	1.739.390.797	2.075.172.809
- Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	787.424.212	1.307.143.938
Cộng	8.828.814.037	10.634.583.551

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	29.217.425.623	34.149.431.990
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	29.217.425.623	34.149.431.990
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	27.416.180	12.950.819
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.065,70	2.636,86
Mệnh giá cổ phiếu (VND/CP)	10.000 VND / CP	10.000 VND / CP

(*) : Xác định cổ phiếu bình quân trong năm

Ngày phát sinh	Số lượng cổ phiếu tăng	Ngày lưu hành trong năm	CP lưu hành bình quân trong năm
01/01/2019	14.374.996	365	14.374.996
01/04/2019	10.766	275	8.111
04/04/2019	17.489.234	272	13.033.073
Cộng	31.874.996		27.416.180

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1.THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN PHI TIỀN TỆ****2. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.757.069.423	-	19.669.744.173	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	143.748.685.807	(2.727.391.129)	127.421.671.375	(1.808.388.623)
Các khoản cho vay	26.300.000.000	-	5.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-	-	-
Cộng	189.805.755.230	(2.727.391.129)	168.611.069.714	(1.808.388.623)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	127.751.524.661		105.582.194.183	
Phải trả người bán, phải trả khác	29.185.474.763		31.671.458.971	
Chi phí phải trả	12.482.559.180		52.262.331	
Cộng	169.419.558.604		137.305.915.485	

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

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 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)

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.757.069.423			19.757.069.423
Phải thu khách hàng, phải thu khác	117.123.538.091	26.625.147.716		143.748.685.807
Các khoản cho vay	21.300.000.000	5.000.000.000		26.300.000.000
Cộng	158.180.607.514	31.625.147.716	-	189.805.755.230
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.669.744.173	-		19.669.744.173
Phải thu khách hàng, phải thu khác	104.244.077.451	23.177.593.924		127.421.671.375
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		16.519.654.166		16.519.654.166
Cộng	128.913.821.624	39.697.248.090	-	168.611.069.714

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	127.751.524.661	-		127.751.524.661
Phải trả người bán, phải trả khác	29.185.474.763	-		29.185.474.763
Chi phí phải trả	91.527.860	12.391.031.320		12.482.559.180
Cộng	157.028.527.284	12.391.031.320	-	169.419.558.604
Số đầu năm				
Vay và nợ	105.582.194.183	-		105.582.194.183
Phải trả người bán, phải trả khác	31.671.458.971	-		31.671.458.971
Chi phí phải trả	52.262.331	-		52.262.331
Cộng	137.305.915.485	-	-	137.305.915.485

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.

3. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 này.

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)**

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	<i>Hoạt động kinh doanh y học cổ truyền</i>	<i>Hoạt động cung cấp dịch vụ, Xây dựng</i>	<i>Hoạt động bán hàng</i>	<i>Tổng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	18.775.150.888	3.436.196.690	525.260.881.578	547.472.229.156
Tổng doanh thu thuần	18.775.150.888	3.436.196.690	525.260.881.578	547.472.229.156
Chi phí bộ phận	12.164.962.113	3.233.467.034	474.734.270.924	490.132.700.071
Kết quả kinh doanh bộ phận	6.610.188.775	202.729.656	50.526.610.654	57.339.529.085
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				14.930.781.927
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				42.408.747.158
Doanh thu hoạt động tài chính				2.109.286.390
Chi phí tài chính				4.232.709.515
Lãi trong công ty liên kết				16.669.168
Lợi nhuận khác				2.549.834
Chi phí khác				671.463.080
Thuế TNDN hiện hành				8.828.814.037
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				30.804.265.918
Tổng chi phí đã phát sinh để đầu tư, mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				4.628.826.190

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

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

Thông tin các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam	Ông Nguyễn Tuấn Anh: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần smart Wood Việt Nam đồng thời là thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty Việt Tiên Sơn Địa Ốc.
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng Ban kiểm soát

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu	99.910.071.390	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		
- Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam	99.910.071.390	
Mua hàng	7.480.000	6.148.928.662
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		6.148.928.662
- Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam	7.480.000	
Chi phí lãi vay	486.697.974	574.016.351
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	486.697.974	574.016.351
Trả nợ gốc cho vay	260.897.000	189.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	
- Ông Nguyễn Minh Xô		189.000.000
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	9.214.270.000	
Số dư với các bên liên quan:	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay		
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	
Phải thu khác	595.068.492	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	595.068.492	5.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	4.125.549.744
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	4.125.549.744
Vay	951.624.000	690.727.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	-
Thu nhập của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	1.320.000.000	600.000.000

6. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán TTP.

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020



Tổng Giám đốc

Trương Thanh Sơn

PHỤ LỤC 01 - THUYẾT MINH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	125.000.000.000			19.940.147.680	21.172.405.642	166.112.553.322
- Tăng vốn năm trước	18.749.960.000					18.749.960.000
- Lãi trong năm trước				2.616.448.133	34.149.431.990	36.765.880.123
- Tăng khác				477.163.041	2.385.815.201	2.862.978.242
- Lỗ trong năm						-
- Chi trả cổ tức						-
- Giảm khác		(43.000.000)		(3.884.222.887)		(3.927.222.887)
- Chia cổ tức				(3.103.422.000)	(18.749.960.000)	(21.853.382.000)
Số dư đầu năm nay	143.749.960.000	(43.000.000)	-	16.046.113.967	38.957.692.833	198.710.766.800
- Tăng vốn trong kỳ	175.000.000.000					175.000.000.000
- Lãi trong kỳ				1.586.840.295	29.217.425.623	30.804.265.918
- Tăng khác				676.415.300		676.415.300
- Lỗ trong kỳ						-
- Phân phối lợi nhuận						-
- Cổ tức					(31.874.996.000)	(31.874.996.000)
- Giảm khác		(195.022.000)			(27.158.027)	(222.180.027)
Số cuối kỳ	318.749.960.000	(238.022.000)	-	18.309.369.562	36.272.964.429	373.094.271.991
		(238.022.000)		18.309.369.562	36.272.964.429	

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính