

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

Vi tương lai bền vững

Hải Dương, tháng 2 năm 2021

**BÁO CÁO
Thường niên năm 2020**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

1.1. Thông tin về công ty

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Tên giao dịch quốc tế	: Viet Tien Son Real Estate Holding Company
Tên viết tắt	: VTSRE.,HC
Giấy CNĐKKD	: 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 11/04/2019.
Vốn điều lệ	: 318.749.960.000 (<i>Ba trăm mười tám tỷ, bảy trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn</i>) đồng
Địa chỉ	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Điện thoại	: 0220.626.6066
Fax	: 0220.626.6373
Sàn giao dịch bất động sản Chí Linh	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Sàn giao dịch bất động sản Hải Dương	: Số 6, đường Hồng Quang, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
Website	: www.viettenson.com
Logo	: 
Mã cổ phiếu	: AAV

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010 trên cơ sở tách ra từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn.

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

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

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

Ngày 17/05/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được UBCKNN chấp thuận là Công ty đại chúng tại Công văn số 2756/UBCK-GSĐC về việc Chấp thuận Hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng.

Ngày 19/06/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), cấp giấy chứng nhận lưu ký số 126/2017/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là AAV.

Ngày 16/10/2018, UBCKNN đã ra Công văn số 7051/UBCK-QLCB về việc chấp thuận Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của AAV, theo đó số lượng cổ phiếu phát hành thành công là 1.874.996, nâng tổng số cổ phần của VTSR là 14.374.996 cổ phần, tương đương vốn điều lệ đạt 143.749.960.000 đồng.

Ngày 12/02/2019, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng và đã thực hiện xong với tổng số lượng cổ phiếu chào bán là 17.500.000 cổ phiếu. Với số vốn ban đầu 50.000.000.000 đồng, trải qua mười năm hình thành và phát triển, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ của Việt Tiên Sơn Địa ốc là 318.749.960.000 đồng.

Ngày 17/04/2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua việc rút bớt ngành nghề kinh doanh (Điều hành tua du lịch, Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông) và thông qua chủ trương nâng tỷ lệ sở hữu Vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc của cổ đông nước ngoài lên tối đa 49%.

1.3. Tâm nhìn và sứ mệnh

TÂM NHÌN

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trở thành Công ty đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, có vị trí dẫn dắt thị trường trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, căn hộ cho thuê và công viên nghỉ trang.

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

SỨ MỆNH

Với Nhà đầu tư & Cổ đông: Cam kết sự Minh bạch và phân đầu không ngừng gia tăng giá trị Công ty, bảo vệ và phát triển vốn đầu tư của cổ đông.

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

Với Nhà cung cấp và Đối tác: Cam kết sự hợp tác Gắn bó, đảm bảo Uy tín và Lợi ích trên nguyên tắc Cùng Thắng.

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

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

NGUYÊN TẮC VÀ TRIẾT LÝ KINH DOANH “*Vì Tương Lai Bền Vững*”

1.4. Thành tích đã đạt được

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc luôn đề cao tinh thần cùng chung tay vì sự phát triển cộng đồng, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với Nhà nước thông qua các hoạt động thiết thực có ích cho xã hội như tham gia tài trợ các chương trình xúc tiến thương mại, đóng góp tích cực cho các hoạt động cộng đồng, hoạt động của Hội doanh nhân trẻ tỉnh Hải Dương, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Hải Dương, Hiệp hội bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt Nam (VACOD),... Chủ tịch Hội đồng quản trị Nguyễn Thanh Hải đã được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương Lao động hạng Ba, Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen, Chủ tịch UBND tỉnh Hải Dương và nhiều cơ quan tổ chức trao tặng kỷ niệm chương, bằng khen, giấy khen... Dưới đây là một số thành tích tiêu biểu mà Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc, Công ty thành viên và Ban lãnh đạo đã đạt được trong năm 2020:

Ngày 30/10/2020 tại Bình Định, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) đã tổ chức Hội nghị Doanh nghiệp thường niên 2020. Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được tôn vinh là doanh nghiệp niêm yết tiêu biểu trên HNX năm 2019 - 2020. Điều này đã góp phần quan trọng trong việc nâng cao uy tín, thương hiệu AAV và tiếp thêm động lực để công ty không ngừng nỗ lực hoạt động và phát triển bền vững.



Ngày 04/12/2020, Lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết lần thứ 13 đã diễn ra tại Trung tâm Hội nghị Vinpearl Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Vượt qua hơn 203 doanh nghiệp tham gia, Báo cáo thường niên (BCTN) của công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (MCK: AAV) vinh dự được công bố lọt vào TOP 5 Doanh nghiệp có Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2020 - Nhóm vốn hóa nhỏ. Điều này, giúp AAV có thêm động lực để ngày càng hoàn thiện hơn công tác quản trị công ty, đảm bảo minh bạch thông tin đến cổ đông và nhà đầu tư, tuân thủ đầy đủ các thông lệ trong nước, tiến tới hoàn thiện báo cáo theo các chuẩn mực của khu vực và quốc tế nhằm tự nâng hạng cho chính mình và góp phần vào quá trình nâng hạng của thị trường chứng khoán Việt Nam.



Ngày 05 tháng 01 năm 2021, sau quá trình đánh giá, thẩm định tại Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu (Công ty con của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc), với cơ sở vật chất phù hợp, đồng bộ và hệ thống tài liệu, quản lý chất lượng đáp ứng với các yêu cầu của GMP. Cục An toàn Thực phẩm, Bộ Y tế ra Quyết định và cấp Giấy chứng nhận số 03/2021/ATTP-CNGMP về đạt yêu cầu “Thực hành sản xuất tốt (GMP) thực phẩm bảo vệ sức khỏe” cho Công ty cổ

phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu, với các loại sản phẩm như: viên nang cứng, viên nén, viên nén bao phim, viên hoàn mềm, bột/cốm bao gồm trà hòa tan, trà túi lọc và dạng lỏng.



2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư kinh doanh Bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng;
- Thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng công trình;
- Kinh doanh thương mại viên gỗ nén.

b. Địa bàn kinh doanh

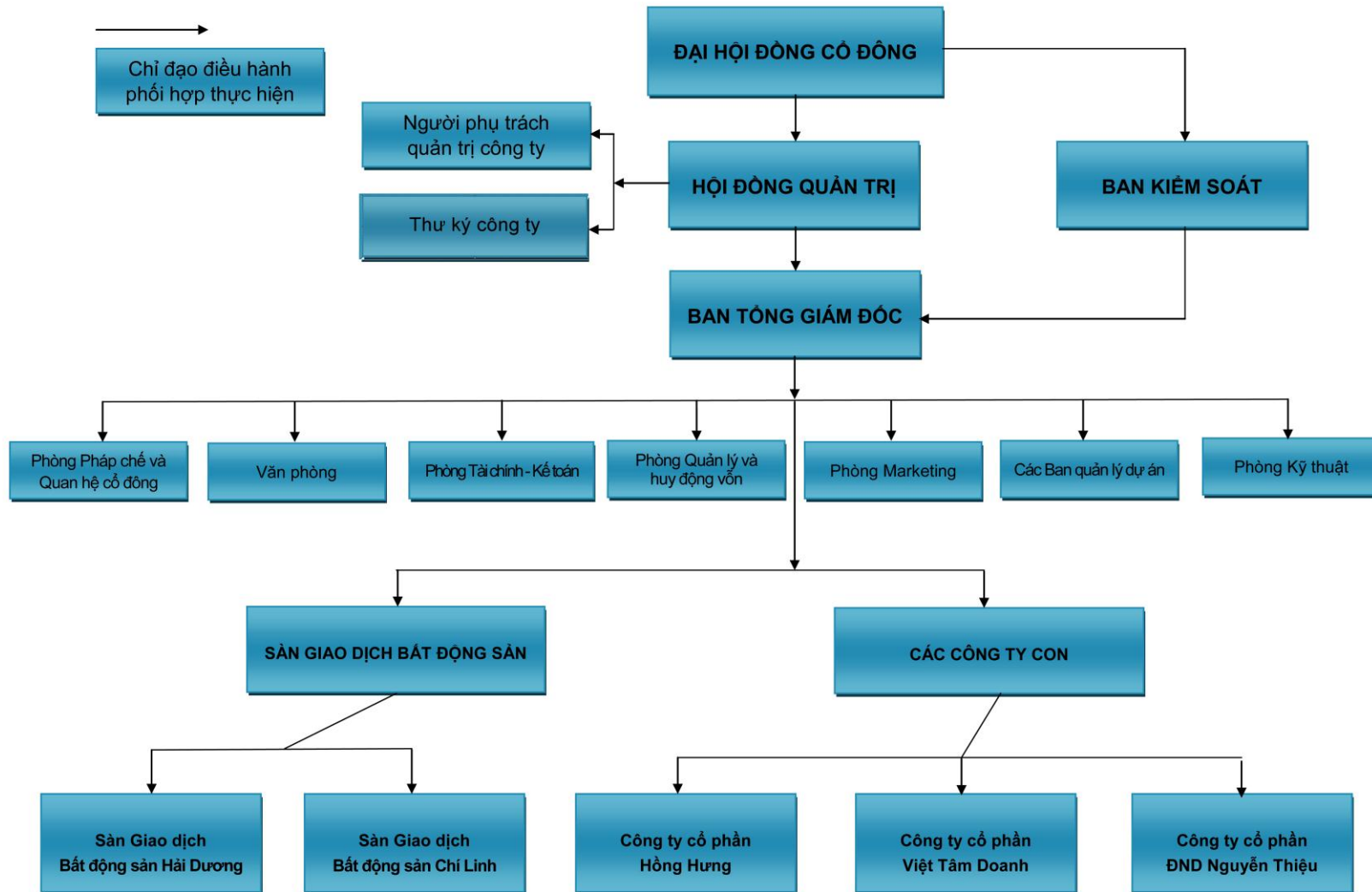
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc hiện đang hoạt động chủ yếu trên địa bàn tỉnh Hải Dương, tỉnh Thái Bình, TP. Hà Nội và thương mại quốc tế tại Hoa Kỳ, châu Âu, Ấn Độ, Singapore,... Trong thời gian tới, Công ty có định hướng mở rộng phát triển các ngành nghề kinh doanh bất động sản và sản xuất Đông nam dược trong khu vực miền Bắc và trên cả nước.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1. Mô hình quản trị công ty: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc



3.3. Các công ty con, công ty liên kết

a. Các công ty con (được trình bày tại BCTC hợp nhất, trang số 13)

TT	Tên Công ty con	Logo	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ
1	Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu		Lô 1A, Cụm công nghiệp Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam	Sản xuất thuốc, hóa dược, dược liệu và hoạt động y tế khác	36	88,83%
2	Công ty CP Việt Tâm Doanh		Quán Sui, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh máy móc, thiết bị, hàng hóa	48	80,00%
3	Công ty CP Hồng Hưng		Cụm công nghiệp Việt Hòa, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng	58	94,83%

b. Các công ty góp vốn hợp tác kinh doanh

STT	Tên Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Mục đích hợp tác kinh doanh	Số vốn góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ vốn góp VTSR
1	Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Đông	Số 72 Hoàng Sâm, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	Đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án KCN Cộng Hòa - Chí Linh, chuyển đổi mục đích thành Khu ĐTM Chí Linh - Hải Dương	20,50	49%

Trong quý IV năm 2020 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tiến hành Thanh lý hợp đồng hợp tác liên danh số 01/TTLĐ/TĐ-VTS ngày 08/7/2011 giữa công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thành Đông và công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc về việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thành Đông - Sao Đỏ.

4. Định hướng phát triển

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Hướng tới phát triển bền vững, đầu tư theo chiều sâu, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và cải tiến sáng tạo trên mọi lĩnh vực.
- Mang lại lợi nhuận và thặng dư cao nhất cho các Cổ đông của công ty.
- Luôn giữ vững uy tín trên thương trường, là địa chỉ tin cậy của các đối tác chiến lược và khách hàng.

4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Xây dựng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trở thành tập đoàn hoạt động đa ngành nghề theo mô hình Công ty mẹ - con, tập trung phát triển mạnh mẽ ba trụ cột kinh doanh chiến lược: Đầu tư, kinh doanh Bất động sản; Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng; Kinh doanh thương mại.

4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững:

Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác;

Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, thực hiện đầy đủ công tác phòng ngừa, ứng phó, khắc phục sự cố môi trường, đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật môi trường, tiêu chuẩn môi trường trong hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tiến hành thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng điện, lượng nước tiêu dùng. Tổ chức thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý rác thải phát sinh hàng ngày. Tổ chức dọn vệ sinh môi trường xung quanh các Dự án. Tổ chức hoạt động trồng cây xanh, tạo môi trường trong lành;

Hoạt động vì mục tiêu phát triển chung của toàn xã hội, gắn sự phát triển của Công ty với địa phương và địa bàn hoạt động. Chung tay vì cộng đồng, chia sẻ khó khăn với các đối tượng chính sách, hộ gia đình khó khăn qua các hoạt động từ thiện. Tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội, quan tâm đến đời sống của người lao động;

Tích cực đóng góp cho Ngân sách nhà nước thông qua việc nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế, tiến hành kê khai và nộp đủ, kịp thời các loại thuế, phí tài nguyên, môi trường và bảo vệ môi trường và sự phát triển chung của địa phương, khu vực.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro về lãi suất

Với đặc thù hoạt động cần vốn đầu tư lớn, vấn đề lãi suất luôn được Công ty quan tâm và theo dõi sát sao, kiểm soát kỹ lưỡng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính. Đặc biệt với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, là ngành hạn chế đầu tư của các ngân hàng cũng khiến áp lực về chi phí tài chính gia tăng.

5.2. Rủi ro về pháp luật

Mọi hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập cá nhân... Luật và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình sửa đổi, bổ sung để đồng bộ với sự thay đổi của Luật Dân sự và Luật Hình sự. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh và giao dịch cổ phiếu của Công ty. Đặc biệt, các quy định liên quan đến quản trị Công ty đại chúng và công tác công bố thông tin đại chúng đều được cập nhật và thay đổi liên tục.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty có bộ phận pháp lý thường xuyên theo dõi, dự báo, cập nhật các thay đổi của pháp luật và ảnh hưởng đối với các dự án kinh doanh của Công ty. Liên tục đào tạo, bồi dưỡng nhân sự nắm vững chuyên môn pháp lý, bên cạnh đó Công ty đã sử dụng các dịch vụ tư vấn pháp luật nhằm đảm bảo chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đầu tư cũng như quản trị doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

5.3. Rủi ro về đặc thù ngành

Bên cạnh áp lực cạnh tranh giữ vững vị thế trên thị trường, Công ty còn đối diện với các rủi ro mang tính đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản.

Trước hết là rủi ro về khả năng huy động và sử dụng vốn. Các dự án bất động sản luôn cần có lượng vốn đầu tư rất lớn. Hiện tại, Công ty đang trong giai đoạn đầu triển khai nhiều dự án trọng điểm, vì vậy để huy động được nguồn vốn lớn từ thị trường cũng như vốn vay cũng không ít khó khăn, gây ảnh hưởng nhất định tới kế hoạch của các dự án. Việc huy động và sử dụng vốn phải được tính toán rất kỹ lưỡng để tránh rủi ro mất thanh khoản cho các hoạt động của Công ty cũng như phải đảm bảo hiệu quả đầu tư.

Trong quá trình thực hiện xây dựng các dự án, rủi ro gặp phải đó là phải đảm bảo tiến độ và an toàn trong thi công công trình. Cùng với đó là sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào cũng là yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới sự thành công của các dự án. Để đảm bảo hoạt động xây dựng các dự án được hiệu quả, an toàn, đúng tiến độ và kiểm soát chi phí, Công ty luôn thành lập các ban quản lý cho mỗi dự án, với đội ngũ đủ năng lực, trình độ, kinh nghiệm, luôn chú trọng, sâu sát tiến độ thực hiện để kiểm soát trước những yếu tố rủi ro và đưa ra các biện pháp khắc phục kịp thời.

5.4. Rủi ro về môi trường

Theo nhận định của ban lãnh đạo, rủi ro về môi trường liên quan đến các ngành nghề kinh doanh của Công ty là không cao, tuy nhiên trong khi tiến hành thi công dự án có thể xảy ra một số phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước cho môi trường xung quanh, hơn nữa các rủi ro về môi trường đều có ảnh hưởng về mặt pháp lý, nên Công ty luôn chú trọng việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến yếu tố môi trường, mỗi dự án đều có các chuyên gia uy tín thẩm định, đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện.

5.5. Rủi ro khác

Năm 2020, với những diễn biến khó lường của tình hình dịch bệnh covid-19, việc xem xét các kế hoạch duy trì hoạt động kinh doanh và ứng phó khủng hoảng là điều quan trọng, đồng thời công ty cũng đã chuẩn bị và đưa vào thử nghiệm các kế hoạch hoạt động

sản xuất kinh doanh khác nhau cho phù hợp với tình hình mới. Để giảm thiểu rủi ro có thể xảy ra, công ty đã thực hiện một chuỗi các kế hoạch hành động, điển hình như các biện pháp giãn cách, tuân thủ các quy định về phòng chống dịch như phát khẩu trang cho nhân viên và khách hàng tới công ty, đo thân nhiệt, bố trí nước sát khuẩn tại các cửa ra vào, phun khử khuẩn và vệ sinh môi trường làm việc để giảm thiểu nguy cơ lây nhiễm.

Dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng đến việc giảm và chậm tiến độ thực hiện các dự án, các kế hoạch sản xuất kinh doanh khác của công ty nhằm đảm bảo các quy định an toàn trong công tác phòng chống dịch.

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ có tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty như các hiện tượng thiên tai (bão lụt, động đất...), rủi ro mang tính địa chính trị.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Quy mô tổng tài sản đạt 600.720 triệu đồng.
- Doanh thu thuần đạt 323.657 triệu đồng, giảm 223.815 triệu đồng, tương đương 40,88% so với năm 2019. Lợi nhuận sau thuế đạt 14.382 triệu đồng, giảm 16.422 triệu đồng, tương đương giảm 53,31% so với năm 2019.

Tỷ lệ giá vốn trên doanh thu năm 2020 so với 2019 tăng, mặt khác chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 tăng 57,13% so với năm 2019, nguyên nhân là do chi phí tiền lương tăng và do trong kỳ phát sinh khoản trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi, ứng trước cho người bán, và hàng tồn kho.

Trong bối cảnh gặp nhiều khó khăn về tình hình dịch bệnh, thị trường hoạt động cũng như việc triển khai, hoàn thiện các dự án bất động sản nhưng Công ty đã có sự nỗ lực rất lớn để đạt được sự ổn định tương đối tốt về hiệu quả kinh doanh.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban Tổng giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 05 thành viên, gồm 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc, thực hiện các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty.

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
2	Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
4	Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc

a. Ông Trương Thanh Sơn - Tổng giám đốc



Họ tên: **TRƯƠNG THANH SƠN**
Ngày tháng năm sinh: 03/11/1966
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Quá trình công tác:

- Từ tháng 01/1988 đến tháng 03/1993

- Từ tháng 03/1993 đến tháng 05/1993

- Từ tháng 05/1993 đến tháng 06/1997

- Từ tháng 06/1997 đến tháng 08/2000

- Từ tháng 08/2000 đến tháng 09/2003

- Từ tháng 09/2003 đến tháng 05/2005

- Tháng 04/2005 đến Nay

- Từ tháng 04/2011 đến tháng 12/2016

- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017

- Từ tháng 02/2017 đến 04/02/2021

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

- Sở hữu cá nhân

- Được ủy quyền đại diện

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

Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn.

Nhân viên kế hoạch Tổng Công ty xuất nhập khẩu và đầu tư tỉnh Hải Hưng

Nhân viên kế hoạch Sở Thương mại tỉnh Hải Hưng

Trưởng Phòng tổ chức Hành chính Công ty Thương mại dịch vụ Hải Hưng phía Nam

Nhân viên xuất nhập khẩu Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam

Trưởng phòng Vật tư Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam

Giám đốc Bộ phận cung ứng Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam

Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Hồng Hưng

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

3.187.500 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)

3.187.500 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)

0 cổ phiếu

Không

b. Ông Dương Văn Điệp - Phó Tổng Giám đốc



Họ tên: **DƯƠNG VĂN ĐIỆP**
Trình độ chuyên môn: 12/12
Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Quá trình công tác:

- Tháng 03/2003 đến tháng 05/2010

- Tháng 10/2007 đến tháng 5/2018

- Tháng 06/2010 đến tháng 12/2016

- Tháng 04/2010 đến nay

- Tháng 11/2018 đến nay

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

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

Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

Giám đốc Công ty TNHH - MTV Tân Dương

Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

c. Ông Nguyễn Tuấn Anh - Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng



Họ tên: **NGUYỄN TUẤN ANH**
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Học viện Tài Chính
Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty, Người công bố Thông tin của Công ty

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Smart Wood Việt Nam

Quá trình công tác:

- Từ tháng 04/2005 đến tháng 03/2010 Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
 - Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017 Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
 - Từ tháng 02/2017 đến 05 tháng 02 năm 2021 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Người Công bố thông tin Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
 - Từ ngày 05/02/2021 đến nay Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc, Người Công bố thông tin Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
 - Tháng 03/ 2016 đến nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP Smart Wood Việt Nam
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)
- Trong đó:
- Sở hữu cá nhân 575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)
 - Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

d. Ông Nguyễn Trọng Điều - Phó Tổng giám đốc



Họ tên: **NGUYỄN TRỌNG ĐIỀU**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh, thạc sỹ quản lý kinh tế

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Quá trình công tác:

- Tháng 02/1985 đến tháng 04/2000 Kế toán Trung đoàn 35, xí nghiệp khai thác than Đồng Rì - Công ty Đông Bắc
 - Tháng 05/ 2000 đến tháng 01/2019 Công chức Thanh tra tỉnh Hải Dương
 - Tháng 03/2019 đến Nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

e. Ông Nguyễn Minh Xô - Phó Tổng giám đốc


Họ tên:	NGUYỄN MINH XÔ
Ngày tháng năm sinh:	13/06/1959
Trình độ chuyên môn:	Trung cấp cơ điện
Chức vụ hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Xuân

Quá trình công tác:

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

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %)

Trong đó:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Sở hữu cá nhân | 258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %) |
| - Được ủy quyền đại diện | 0 cổ phiếu |

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ Không

của những người liên quan:

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có

2.3. Cơ cấu nhân sự (số lượng cán bộ, nhân viên)

a. Tại 31/12/2020, tổng số lao động là 37 người (không tính tại các Công ty con)

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo giới tính	37	100,00
1.1	Nam	26	70
1.2	Nữ	11	30
2	Phân theo hợp đồng lao động	37	100,00
2.1	Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng)	0	0,00
2.2	Hợp đồng từ 3 - 12 tháng	0	0,00
2.3	Hợp đồng từ 1 - 3 năm	0	0,00
2.4	Hợp đồng vô thời hạn	37	100,00
3	Phân theo trình độ lao động	37	100,00
3.1	Trình độ Đại học và trên Đại học	19	51
3.2	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	5	14
3.3	Trình độ phổ thông	13	35

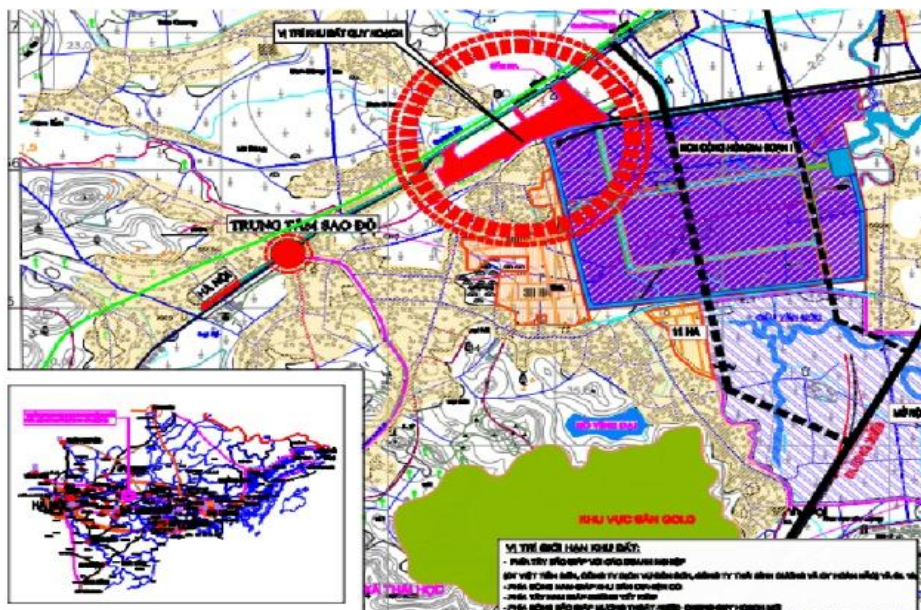
b. Chính sách đối với người lao động

- Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện đầy đủ về BHXH, BHYT, BHTN... khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ chuyên môn, hiểu biết về xã hội, tạo điều kiện cho người lao động tham gia hoạt động thể thao, văn hóa văn nghệ....;

- Công ty đã giải quyết việc làm cho lao động với mức thu nhập ổn định, thực hiện tốt các chế độ chính sách Nhà nước quy định đối với người lao động và đóng góp đáng kể vào ngân sách Nhà nước;

- Chính sách đào tạo nguồn nhân lực: Với phương châm nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất tạo nên thành công cho công ty, Công ty luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực với các chính sách đào tạo, tuyển dụng người tài nhằm chọn được những cá nhân tốt nhất cũng như xây dựng được một tập thể vững mạnh. Khuyến khích việc tham gia học tập các lớp học, khóa học do các trường đào tạo;

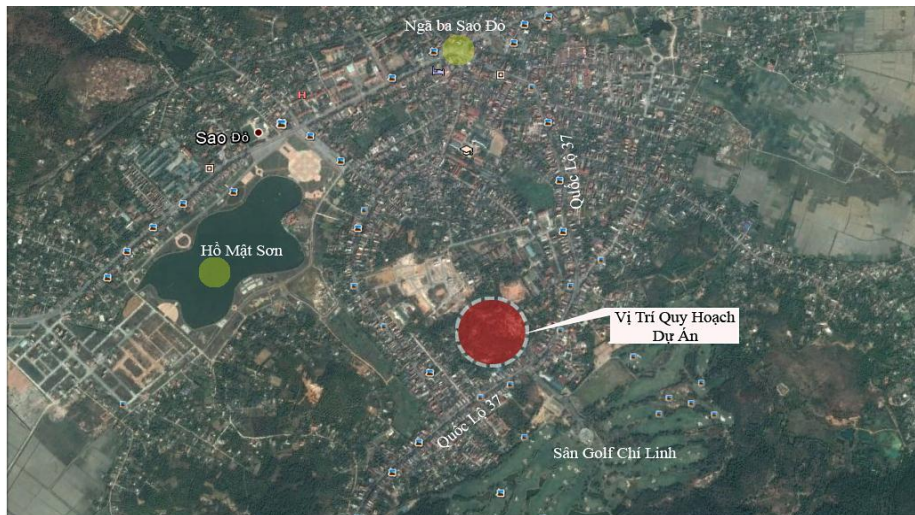
- Tuyển dụng: Với hệ thống quy chế tuyển dụng được ban hành đã tạo ra khung cơ bản nhằm góp phần tuyển chọn những người thực sự có tài góp sức xây dựng Công ty;

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
3.1 Các dự án đầu tư lớn, trọng điểm đang đầu tư và triển khai
a. Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu - TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương


Dự án với tổng mức vốn đầu tư 214 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 cấp lần đầu ngày 29/04/2011, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 10/07/2013), quy mô gần 20 ha bao gồm 1.101 lô đất được thiết kế đồng bộ với các thành phần: Nhà trẻ, khu dịch vụ thương mại, khu văn phòng, khu bể cảnh cây xanh. Được Công ty thực hiện từ năm 2011, đến nay Công ty đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng, có 257 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng, và 361 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 31/12/2020.

Tiến độ thi công các hạng mục: Hạng mục San nền, phá dỡ 90% (tính theo diện tích đã được bàn giao); Đường giao thông, Bãi đỗ xe 80%; Thoát nước mưa 80%; Thoát nước thải 80%; Cây xanh thảm cỏ 75%; Cây xanh tập trung 50%; Cấp điện 80%; Di chuyển đường dây trung thế 60%; Cấp nước & PCCC 80%; Thông tin liên lạc 80%. Các hạng mục: Kênh bê tông; Cầu qua kênh; Trạm xử lý nước thải đang chuẩn bị thi công quý I năm 2021.

b. Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Đổi tên từ Dự án Khu dân cư Sân Golf thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương)



Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (đã được điều chỉnh là thành phố Chí Linh theo Quyết định số 1421/QĐ-UBND ngày 04/6/2020 của UBND tỉnh).

Vị trí, địa điểm: Phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, ranh giới: Phía Bắc giáp Trường Cơ giới Licogi số 17; phía Nam giáp khu dân cư Trần Hưng Đạo; phía Đông giáp khu dân cư hiện có ven đường Quốc lộ 37; phía Tây giáp khu đô thị thị trấn Sao Đỏ. Tổng diện tích lập quy hoạch hơn 8.9 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 168 tỷ đồng, đáp ứng nhu cầu sinh sống của khoảng 1.100 cư dân.

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

- Ngày 31/01/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 499/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thị xã Chí Linh.

- Ngày 15 tháng 5 năm 2019, UBND thành phố Chí Linh (là cơ quan Nhà nước được UBND tỉnh Hải Dương ủy quyền ký hợp đồng thực hiện dự án) đã ký Hợp đồng đầu tư số 01/2019/HĐ-ĐT với Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (là nhà đầu tư dự án) để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, đảm bảo theo đúng nội dung Quyết định số 499/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND tỉnh Hải Dương. Thời gian thực hiện dự án được tính tại thời điểm nhà đầu tư dự án được bàn giao một phần hoặc toàn bộ diện tích khu đất để thi công. Thời gian xây dựng và hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất được bàn giao trong vòng 36 tháng, tính từ ngày nhà đầu tư được bàn giao đất.

- Ngày 22/6/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 1633/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất (Đợt 1) cho Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh.

Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án của UBND tỉnh Hải Dương và ký hợp đồng thực hiện dự án với UBND thành phố Chí Linh, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã chủ động phối hợp với các cấp, các ngành trong tỉnh và các đơn vị liên quan để triển khai dự án, cụ thể:

- Ký hợp đồng với Trung tâm Quan trắc và phân tích môi trường để nghiên cứu lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án; trình Sở Tài nguyên - Môi trường thẩm định được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt ngày 01/08/2019.

- Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư giải phóng mặt bằng dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, đã thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 2037/QĐ-UBND, ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND thành phố Chí Linh..

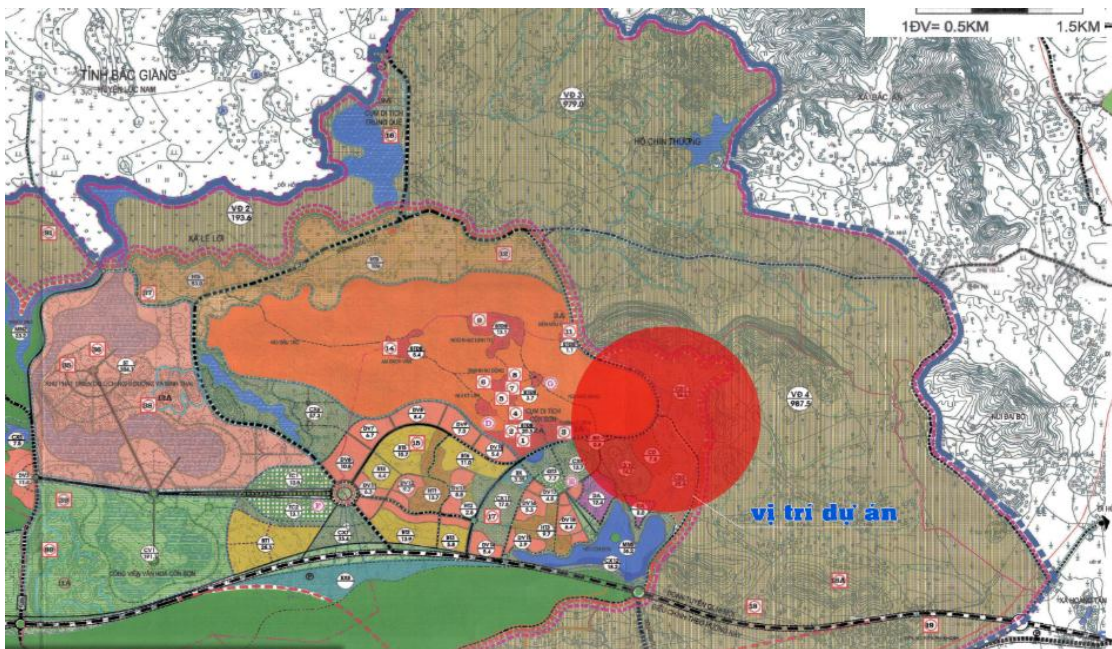
- Thực hiện nộp đủ số tiền nhà đầu tư phải nộp để trồng rừng thay thế theo đúng Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 07/5/2020 của UBND tỉnh Hải Dương.

- Ký hợp đồng với Tổng Công ty xây dựng Lũng Lô - Bộ Quốc phòng về việc rà phá bom mìn, vật nổ (đã thực hiện xong ở hiện trường).

- Ký hợp đồng với các đơn vị tư vấn lập thiết kế, dự toán để phục vụ cho bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án, gồm: Công ty cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế và xây dựng Sông Kông thực hiện khảo sát địa chất (giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án). Công ty TNHH Tư vấn xây dựng điện Yên Hưng, thiết kế hạng mục Đường dây 22kV, Trạm biến áp và đường dây hạ thế 0,4kV. Công ty TNHH dịch vụ Thương mại và Sản xuất Minh An thiết kế hạng mục Trạm xử lý nước thải. Công ty cổ phần kiến trúc Việt Hà thực hiện tư vấn khảo sát địa hình và lập thiết kế các hạng mục còn lại của dự án, đến nay các đơn vị tư vấn thực hiện nhìn chung đảm bảo theo tiến độ của hợp đồng....

- Trong năm 2020. Công ty đã phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành đầu tư giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư phía Đông Trần Hưng với tổng số tiền trị giá 8,342,239,000 đồng.

c. Dự án Côn Sơn Resort - TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương



*** Khái quát về dự án:**

- Dự án Khu Côn Sơn Resort được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 3846/QĐ- UBND ngày 01/02/2013 và Quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt theo Quyết định số 2762/QĐ-UBND ngày 6/10/2016, diện tích quy hoạch là 90,68 ha;

- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được UBND tỉnh chỉ định làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu Côn Sơn Resort theo Văn bản số 422/UBND-VP ngày 24 tháng 3 năm 2014 của UBND tỉnh Hải Dương; đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Hải Dương.

*** Tình hình thực hiện dự án:**

- Ngày 02/6/2014 UBND tỉnh Hải Dương có Văn bản số 956/UBND-VP gửi Bộ Xây dựng về việc đề nghị cho ý kiến trước khi chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort;

- Ngày 05/12/2014 Bộ xây dựng có Văn bản số 3177/BXD-PTĐT về việc cho ý kiến trước khi chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort, với nội dung đề nghị UBND tỉnh Hải Dương hướng dẫn chủ đầu tư điều chỉnh lại Quy hoạch chi tiết dự án phù hợp với các nội dung quy hoạch tổng thể bảo tồn khu di tích lịch sử - văn hóa Côn Sơn – Kiếp Bạc đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 920/QĐ-TTg ngày 18/6/2010;

- Ngày 06/10/2016 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2762/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh (tỷ lệ 1/500);

- Ngày 12/9/2017 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc có Tờ trình số 50/VTSR - TTr đề nghị UBND tỉnh xin Chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort với quy mô 90,68 ha; ngày 18/10/2017 UBND tỉnh Hải Dương có Văn bản số 3144/UBND-VP gửi Bộ Xây dựng về việc đề nghị cho ý kiến trước khi chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort;

- Ngày 03/01/2018 Bộ Xây dựng có Văn bản số 13/BXD-PTĐT về việc cho ý kiến trước khi chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort tại thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Sau khi có các ý kiến tham gia đối với dự án Khu Côn Sơn Resort của các Sở: Tài nguyên và Môi trường; Văn hóa, thể thao và Du lịch; Tài chính; Kế hoạch và Đầu tư với Sở Xây dựng; xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 19/TTr-SXD ngày 12/02/2018, ngày 13/02/2018 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 695/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh;

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

- Ngày 05/3/2018 UBND thị xã Chí Linh ban hành Quyết định số 197/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB dự án Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh;

- Hội đồng bồi thường GPMB đã ra Thông báo số 88/TB-UBND ngày 19/10/2018 của UBND thị xã Chí Linh, về việc Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu Côn Sơn resort phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (đợt 1) và Ngày 15/02/2019 Hội đồng đăng ký đất đai phường Cộng Hòa đã có biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất dự án Khu Côn Sơn Resort theo Thông báo số 88/TB-UBND tiến hành xác định nguồn gốc đất của 134 hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất phải thu hồi thực hiện dự án.

- Ngày 12/10/2020, UBND thành phố Chí Linh có quyết định số 1071/QĐ-UBND về việc kiện toàn hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh).

d. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên - TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là mô hình nghĩa trang theo hình thức xã hội hóa đầu tiên của tỉnh Hải Dương, góp phần đảm bảo các tiêu chí đô thị văn minh, hiện đại.



Ngày 15/5/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 1508/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên theo đồ án quy hoạch được duyệt có diện tích khoảng 20 ha, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 200 tỷ đồng, đồng thời cho phép mở rộng lên đến gần 100 ha. Khu vực quy hoạch dự án nằm trên khu đồi núi thuộc địa bàn hai phường Chí Minh và Sao Đỏ, thị xã Chí Linh. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là một trong các dự án thực hiện chuyển đổi chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản hướng tới kinh doanh bền vững của Công ty.

Năm 2019, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3749/UBND-VP ngày 29/10/2018 về việc thực hiện ý kiến của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với việc xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên, Công ty đang tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.

e. Hoàn thiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại nhà máy và dây chuyền sản xuất Đông Nam Dược - Thực phẩm chức năng (Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu - Công ty con Chủ đầu tư)



Nhà máy sản xuất Đông Nam dược của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu (Công ty con) đã được xây dựng và hoàn thiện trong năm 2017 với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 hơn 60 tỷ đồng, diện tích xây dựng Nhà máy số 1 là 15.337,5 m², mục tiêu cung cấp các sản phẩm Dược phẩm chức năng theo công thức gia truyền trên dây chuyền công nghiệp hiện đại. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thiện lắp đặt 5 dây chuyền sản xuất và hoàn thiện các công đoạn chạy thử, sản xuất thử. Công ty đã được Chi cục An toàn, vệ sinh thực phẩm tỉnh Thái Bình đánh giá cao việc bố trí dây chuyền sản xuất của Công ty rất khoa học, khép kín, đảm bảo nguyên tắc vệ sinh, an toàn thực phẩm và sát với tiêu chuẩn GMP, tiêu chuẩn cao nhất trong sản xuất ngành dược phẩm. Ngày 25/8/2017 Cục an toàn thực phẩm - Bộ Y tế đã cấp giấy chứng nhận Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu là cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm.

Nhà máy Đông Nam Dược đã sản xuất thành công 04 sản phẩm đầu tiên là: “*Hoàn Dương Ông Thiệu; Kiên Cốt Ông Thiệu; Trạng Vị Ông Thiệu; Trà Hòe Ông Thiệu*”, tất cả các sản phẩm trên đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế cấp Giấy chứng nhận phù hợp quy định an toàn thực phẩm theo quy định hiện hành. Hiện nay, các sản phẩm của Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đã được phủ sóng rộng rãi tại hầu hết các nhà thuốc trong và ngoài tỉnh.



Trải qua 12 năm hình thành và phát triển, với đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ tay nghề cao, luôn tuân thủ các quy trình sản xuất và sự giúp đỡ, tư vấn, hỗ trợ của các chuyên gia trong công tác nghiên cứu, ứng dụng khoa học công nghệ vào quá trình sản xuất đồng thời với quyết tâm không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm để đem lại giá trị tốt nhất cho người tiêu dùng và đối tác, khách hàng. Bên cạnh đó, với

mong muốn xây dựng công ty trở thành một trong những thương hiệu lớn và uy tín trong ngành sản xuất thực phẩm bảo vệ sức khỏe, đầu năm 2019, Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đã đầu tư nâng cấp và xây dựng Nhà máy sản xuất đạt tiêu chuẩn GMP với diện tích 12.000 m² tại Lô 1A, cụm công nghiệp Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình. Nhà máy sản xuất GMP được đầu tư hệ thống phòng sạch đạt chuẩn, đầu tư máy móc thiết bị hiện đại và ứng dụng công nghệ tự động hóa tiên tiến vào quá trình sản xuất.

Sau quá trình đánh giá, thẩm định tại Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu, với cơ sở vật chất phù hợp, đồng bộ và hệ thống tài liệu, quản lý chất lượng đáp ứng với các yêu cầu của GMP, ngày 05/01/2021, Cục An toàn Thực phẩm, Bộ Y tế ra Quyết định và cấp Giấy chứng nhận số 03/2021/ATTP-CNGMP về đạt yêu cầu “Thực hành sản xuất tốt (GMP) thực phẩm bảo vệ sức khỏe” cho Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu, với các loại sản phẩm như: viên nang cứng, viên nén, viên nén bao phim, viên hoàn mềm, bột/cốm bao gồm trà hòa tan, trà túi lọc và dạng lỏng.



3.2. Tình hình hoạt động của các Công ty con

Số liệu về tình hình hoạt động kinh doanh của các công ty con trong năm 2020 theo BCTC đã kiểm toán: Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	Công ty CP Việt Tâm Doanh	Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu	Công ty cổ phần Hồng Hưng
1. Tổng giá trị tài sản	117.168	47.112	72.927
2. Vốn chủ sở hữu	58.607	40.836	59.162
3. Doanh thu thuần	190.268	10.445	-
4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.984	1.935	1.168
5. Lợi nhuận khác	(0,292)	(318)	(76)
6. Lợi nhuận trước thuế	4.984	1.617	1.092
7. Lợi nhuận sau thuế	4.271	1.346	683

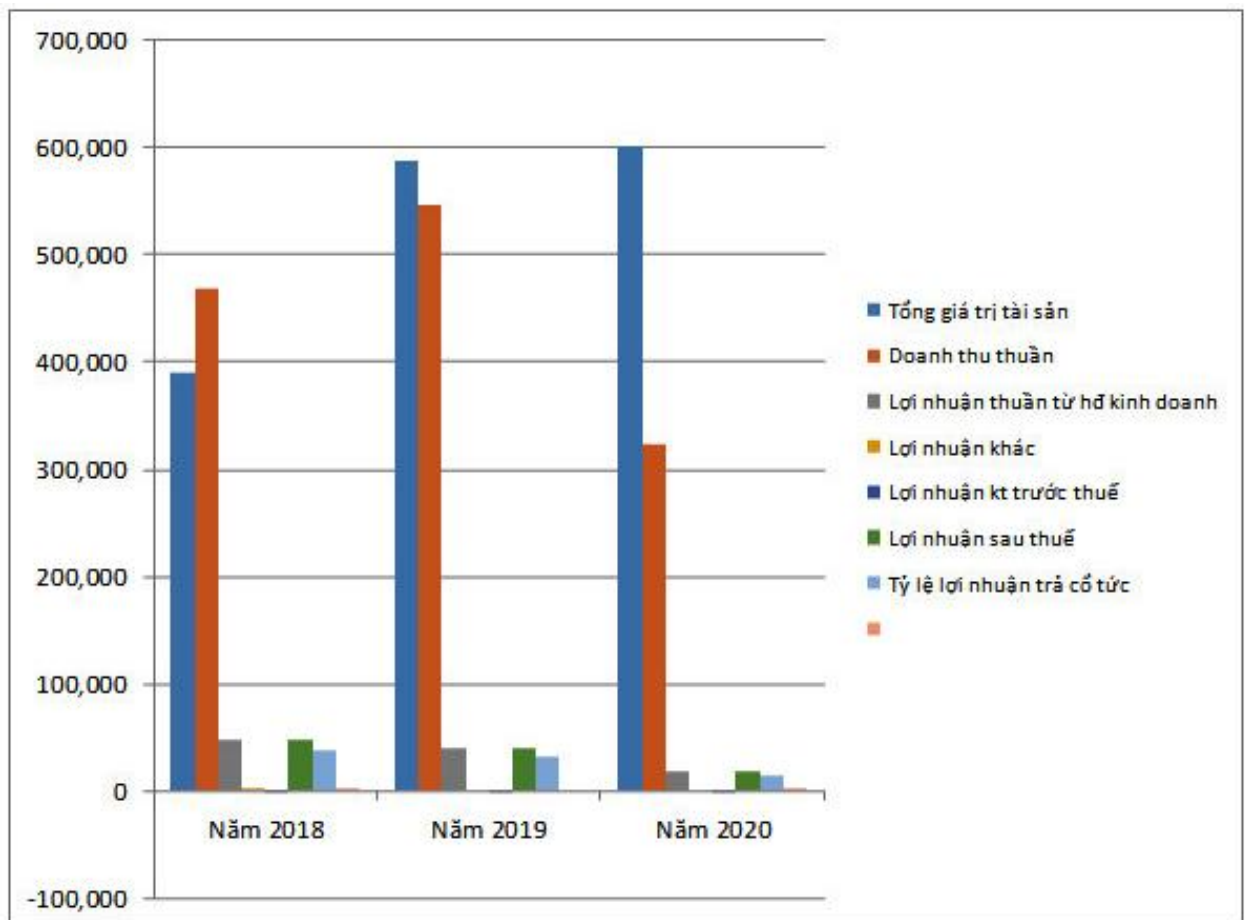
4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2020)

Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/ giảm của năm 2020 so với 2019
1. Tổng giá trị tài sản	390.153	588.735	600.720	11.985
2. Doanh thu thuần	469.406	547.472	323.657	(223.815)
3. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	47.624	40.302	18.343	(21.959)
4. Lợi nhuận khác	(371)	(669)	(574)	95
5. Lợi nhuận kt trước thuế	47.400	39.633	17.769	(21.864)
6. Lợi nhuận sau thuế	36.766	30.804	14.382	(16.422)
7. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	-	Dự kiến 15%	-

Biểu đồ: (Đơn vị tính: triệu VND)



- So với năm 2019 tổng tài sản, tổng nguồn vốn năm 2020 tăng 11.985 triệu đồng nguyên nhân chính là do phát sinh tăng lợi nhuận sau thuế TNDN.

- Qua biểu đồ ta thấy so với năm 2019, tổng doanh thu thuần năm 2020 giảm 223.815 triệu đồng ; lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm 21.959 triệu đồng, lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 21.864 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế giảm 16.422 triệu đồng nguyên nhân chủ yếu các chỉ tiêu này giảm là do sự ảnh hưởng của dịch bệnh covid 19 .

- Về tỷ lệ chia cổ tức năm 2020 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc dự kiến là 12%.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán 2020)

Các chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSNH/Nợ ngắn hạn)	0,99	1,26	2,11	2,18	Lần
- Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,82	1,06	1,97	2,06	Lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
- Tổng số Nợ/Tổng tài sản	0,55	0,49	0,37	0,35	Lần
- Tổng số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,23	0,96	0,58	0,55	Lần
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
- Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	7,9	15,8	18,7	13,65	Vòng
- Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,66	1,20	0,9	0,54	Vòng
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	9,09	7,83	5,63	4,44	%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	13,40	18,50	8,26	3,71	%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,02	9,42	5,23	2,39	%
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	11,90	10,18	7,35	5,67	%

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31/12/2020 các chỉ số về khả năng thanh toán của công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc có xu hướng tăng so với năm 2019. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 2,11 lần lên 2,18 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,97 lần lên 2,06 lần. Nguyên nhân chính là do khoản nợ ngắn hạn trong năm 2020 giảm 4.412 triệu đồng, hàng tồn kho giảm 4.403 triệu đồng so với năm 2019.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn năm 2020 đều giảm so với năm 2019 nguyên nhân là do năm 2020 tổng nợ phải trả giảm 2.397 triệu đồng; tổng nguồn vốn chủ sở hữu tăng 14.382 triệu đồng .

Hai chỉ tiêu thể hiện năng lực hoạt động của doanh nghiệp trong năm 2020 là chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho; chỉ tiêu vòng quay tổng tài sản năm 2020 đều giảm so với

năm 2019 nguyên nhân là do tổng giá vốn bán hàng năm 2020 giảm 198.184 triệu đồng, doanh thu thuần cũng giảm 223.825 triệu đồng.

Năm 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh covid 19 nên các lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty giảm 16.422 triệu đồng; lợi nhuận hoạt động kinh doanh giảm 21.959 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước nên dẫn đến các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong năm đều giảm so với năm 2019.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 31.874.996 (Ba một triệu, tám trăm bảy mươi tư nghìn chín trăm chín mươi sáu) cổ phần.

- Không có cổ phần hạn chế chuyển nhượng.

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.

5.2. Cơ cấu cổ đông:

a. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 30/12/2020

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	1.095	31.865.791	318.657.910.000	99,971
1.1	Tổ chức	6	575.325	5.753.250.000	1,805
1.2	Cá nhân	1089	31.290.466	312.904.660.000	98,166
2	Cổ đông nước ngoài	4	9.205	92.050.000	0,029
2.1	Tổ chức	1	3.300	33.000.000	0,010
2.2	Cá nhân	3	5.905	59.050.000	0,019
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
4	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0
	Tổng cộng	1099	31.874.996	318.749.960.000	100

- Số cổ phần do cổ đông nước ngoài nắm giữ: 9.205 CP chiếm 0,029% tổng số CP (Cụ thể nêu ở phần 5.2). Căn cứ theo công văn số 3821/UBCK-PTTT của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, ngày 19/6/2020 Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam đã điều chỉnh tỷ lệ sở hữu đầu tư nước ngoài của mã chứng khoán AAV là 49%

b. Cơ cấu sở hữu cổ phần tại thời điểm 30/12/2020

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông sở hữu >= 5% cổ phần	2	12.431.250	124.312.500.000	39,00
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% cổ phần	1.097	19.443.746	194.437.460.000	61,00
	Tổng cộng	1099	31.874.996	318.749.960.000	100,00

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2020 không có thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Đến thời điểm 31/12/2020 công ty không có cổ phiếu quỹ. Trong năm 2020, Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.5. Các chứng khoán khác: Không có**6. Báo cáo tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của công ty****6.1. Tác động đến môi trường**

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là đầu tư, xây dựng và dịch vụ bất động sản. Hoạt động xây dựng của Công ty đang giai đoạn hình thành và phát triển. Vì vậy, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, với vị thế là chủ đầu tư dự án bất động sản, Công ty luôn ưu tiên lựa chọn nhà thầu xây dựng và cung cấp thiết bị có giải pháp tốt nhất về bảo vệ môi trường.

Công ty luôn nỗ lực biến nhận thức về bảo vệ môi trường thành ý thức tự giác và hành động cụ thể ở từng đơn vị, phòng ban như: tiết kiệm điện nước, tắt các thiết bị điện khi rời khỏi cơ quan, hạn chế tối đa việc sử dụng túi nilon, sử dụng tài nguyên nước tiết kiệm và hiệu quả, thường xuyên làm vệ sinh môi trường cho khu vực làm việc và xung quanh trụ sở công ty, thu gom và vứt rác tại đúng nơi quy định,... đảm bảo môi trường làm việc luôn xanh, sạch, đẹp. Công ty chú trọng lập báo cáo ĐTM và tuân thủ tốt các quy định theo ĐTM trong quá trình triển khai thực hiện các dự án.

Đối với rác thải nội bộ, hàng tháng Công ty ký kết hợp đồng với Công ty cổ phần Giao thông, Môi trường và Đô thị Chí Linh để thực hiện thu gom và xử lý.

Hội đồng quản trị Công ty thống nhất giao ông Trương Thanh Sơn - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc chịu trách nhiệm triển khai các vấn đề về môi trường trong Công ty.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Các dự án của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc thực hiện đều cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng với những hành động cụ thể như sau: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28 tháng 4 năm 2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2012 của Bộ Xây dựng thông qua. Khi lập thiết kế các dự án Công ty đều tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; phát triển công trình xanh trong hoạt động xây dựng.....

- Tổng số nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm dịch vụ chính trong năm: Năm 2020, nguồn nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm chủ yếu ở Công ty cổ phần ĐND Nguyễn Thiệu: 8,000 bộ bao bì; 77,000 loại (chai, tem, loại khác...); 2,954 kg nguyên vật liệu làm thực phẩm chức năng.

- Công ty không sử dụng nguyên vật liệu được tái chế sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ. Lý do không sử dụng: cơ sở sở vật chất công nghệ chưa đáp ứng được.

6.3. Tiêu thụ năng lượng

Thiết bị trang bị cho dự án của công ty đảm bảo tiết kiệm điện năng. Công ty ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu thay thế ít sử dụng năng lượng nếu đáp ứng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật. Việc sử dụng năng lượng và nước trực tiếp của công ty chủ yếu tại văn phòng. Công ty luôn đề ra và quản lý định mức tiêu hao hàng tháng đảm bảo việc tiêu hao năng lượng và nước không vượt quá định mức tiêu hao đã đề ra. Trong tương lai, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, công ty đề ra giải pháp:

- Lựa chọn nhà thầu thi công và cung cấp trang thiết bị được đánh giá có giải pháp tốt nhất về môi trường.

- Thực hiện đề ra định mức tiêu hao năng lượng và nước đối với văn phòng Công ty.

6.4. Tiêu thụ nước

Công ty luôn chấp hành tốt mọi quy định pháp luật về việc sử dụng nguồn nước. Công ty chủ yếu dùng nước để phục vụ cho sinh hoạt của cán bộ công nhân viên nên số lượng tiêu thụ nước không nhiều. Nguồn nước tiêu thụ chủ yếu là nước giếng khoan qua tinh lọc và nước máy.

Công ty không tái chế và tái sử dụng nguồn nước do lượng nước sử dụng ít.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Thời điểm 31/12/2020, số lao động tại Công ty là 37 người (đã trình bày tại mục II.2.2:

Cơ cấu nhân sự: mức lương bình quân của người lao động trong năm 2020 đạt 8.085.359 đồng.

b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của NLD

- Trong quá trình phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, AAV đã thực hiện tốt trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng xã hội, trở thành doanh nghiệp có đóng góp tiêu biểu cho sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và các công ty thành viên đã tạo việc làm ổn định cho gần 100 lao động của địa phương và các vùng lân cận. Xây dựng một môi trường ổn định, thu nhập ổn định đã đóng góp một phần không nhỏ vào sự phát triển của địa phương. Xây dựng văn hóa con người Việt Tiên Sơn được đào tạo thường xuyên, có lối sống lành mạnh, chấp hành tốt chủ trương chính sách pháp luật của Nhà nước góp phần xây dựng xã hội văn minh hiện đại.

- Nhân lực là một nguồn tài sản lớn của doanh nghiệp, chính vì thế AAV luôn hướng đến một chính sách đãi ngộ cạnh tranh để đảm bảo người lao động có thể an tâm tập chung phát triển sự nghiệp tại AAV. Nhân viên chính thức tại AAV có thể được hưởng những chế độ đãi ngộ & phúc lợi như sau: BHXH, Y tế, Thất nghiệp theo quy định của nhà nước; Bảo hộ lao động; Đào tạo. Bên cạnh đó, AAV cũng luôn chăm lo và quan tâm tới đời sống của người lao động bằng chế độ & phúc lợi thiết thực như: Hàng năm, công ty luôn lựa chọn các lao động tiên tiến, xuất sắc tiêu biểu để trao thưởng động viên. Cơ sở vật chất phục vụ cho công việc được trang bị đầy đủ và đáp ứng tốt nhu cầu của người lao

động. Công tác thăm hỏi hiếu hỉ luôn được công ty quan tâm. Thực hiện chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép hằng năm cho NLĐ, tặng quà nhân dịp kỷ niệm 8/3, 20/10, Tết Trung thu...

- Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các đợt tham quan, du lịch để người lao động được thư giãn tái tạo sức lao động, tạo không khí vui vẻ và tăng sự gắn kết giữa các nhân viên, tổ chức các chương trình thể dục, thể thao giao lưu với các đơn vị trong khu vực.



c. Hoạt động đào tạo cho người lao động

TT	Nội dung	Đơn vị	Số lượng
1	Số lượt cán bộ công nhân viên được đào tạo	Người	42
1	Số giờ đào tạo trung bình theo nhân viên 2020	Giờ	10
2	Số giờ đào tạo trung bình năm phân loại nhân viên năm 2020: - Kỹ thuật - Hành chính - nhân sự - An toàn lao động - Chứng khoán - Khác	Giờ	10 8 10 12 10

Xác định con người là nhân tố cốt lõi để thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc rất quan tâm và coi trọng đến công tác đào tạo cho ban Tổng Giám đốc, Trưởng, phó các phòng ban, đơn vị trực thuộc và các cán bộ công nhân viên trong Công ty. Hàng năm Công ty đều cử Người lao động tham gia các lớp đào tạo, tập huấn, buổi tọa đàm nhằm mục đích bổ sung kiến thức, nâng cao trình độ chuyên môn cho Người lao động để đáp ứng tốt với các chính sách pháp luật hiện hành và điều kiện thực tế của doanh nghiệp, cụ thể như:

- Khóa học “Cập nhật chính sách tiền lương, Hợp đồng lao động, BHXH và tiền lương đóng BHXH doanh nghiệp năm 2020. Sai phạm doanh nghiệp cần tránh, giải pháp xử lý hiệu quả” do Viện nghiên cứu, đào tạo D.Tax Việt Nam tổ chức tại Hải Dương.

- Cử Lãnh đạo và cán bộ phụ trách tham gia Hội nghị tập huấn về công bố thông tin và quản trị công ty do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tổ chức ngày 30/10/2020 tại Bình Định năm 2020.

- Cử cán bộ phụ trách tham dự Hội nghị triển khai áp dụng chuẩn mực báo cáo tài chính tại Việt Nam do Bộ Tài chính tổ chức ngày 28/10/2020 tại thành phố Hà Nội để nắm bắt được định hướng cải cách kế toán trong thời gian tới, được các chuyên gia từ Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, các công ty kiểm toán, các diễn giả chia sẻ kinh nghiệm và các giải pháp doanh nghiệp cần chuẩn bị để áp dụng thành công IFRS và VFRS.

- Cử Lãnh đạo và cán bộ phụ trách tham gia hội nghị tập huấn về một số nội dung mới về Luật Chứng khoán năm 2019 và dự thảo Nghị định hướng dẫn do Sở GD chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tổ chức ngày 04/12/2020 tại Trung tâm Hội nghị Vinpearl Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

- Cử cán bộ phụ trách tham dự Hội nghị tập huấn Pháp luật lao động năm 2020 do Sở Lao động Thương binh và Xã hội tỉnh Hải Dương tổ chức ngày 08/12/2020 tại thành phố Hải Dương.

- Cử cán bộ phụ trách tham dự Hội nghị triển khai phổ biến chính sách thuế và đối thoại với Doanh nghiệp năm 2020 do Cục thuế tỉnh Hải Dương tổ chức ngày 08/12/2020

- Cử cán bộ tham gia các lớp tập huấn về kỹ thuật dự án, giám sát công trình....

- Theo kế hoạch trong năm 2021, công ty chú trọng sâu hơn về các chương trình đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ kỹ thuật, giám sát thi công, công bố thông tin, quản lý hành chính, nghiệp vụ kế toán, thuế...và tham gia các lớp tập huấn, khóa đào tạo về Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Chứng khoán 2020, Luật Đầu tư 2020, Luật lao động 2019, các nghị định mới có hiệu lực từ ngày 01/01/2021.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc: trách nhiệm, quyền lợi và đời sống vật chất tinh thần của người lao động luôn được đảm bảo. Các chính sách và chế độ phúc lợi liên quan thường xuyên được xem xét và điều chỉnh để đảm bảo ổn định nguồn nhân lực và nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động. Cho tới nay, không có bất kỳ cuộc đình công hay tranh chấp lao động nào xảy ra tại Công ty. Không những tạo ra những sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao góp phần vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế Việt

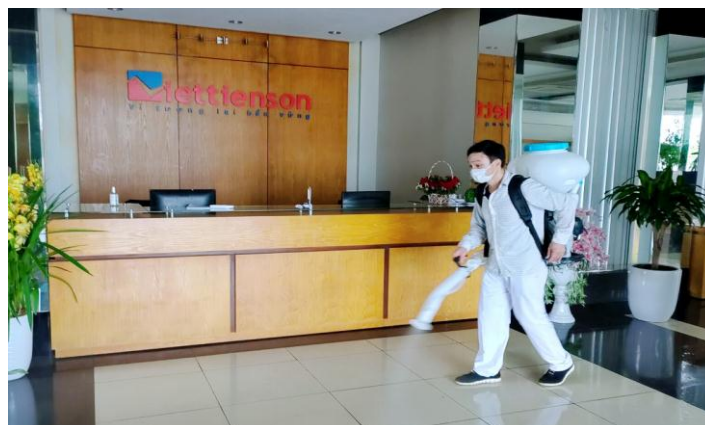
Nam. Trong năm 2019, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc còn tổ chức rất nhiều hoạt động xã hội hỗ trợ và chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn.

- Hoạt động gắn kết nhân viên: Công ty thành lập Hội LHTN, Đội bóng đá Công ty nhằm khuyến khích tinh thần thể thao và tăng cường thể chất của các cán bộ công nhân viên. Ban Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi cũng như hỗ trợ tài chính để Hội LHTN, đội bóng Công ty tham gia giao lưu với các doanh nghiệp, cơ quan, đoàn thể khác để tăng cường mối quan hệ và học hỏi kinh nghiệm.



- Đóng góp cho cộng đồng địa phương: Các hoạt động xã hội, từ thiện được ban lãnh đạo Công ty quan tâm và thường xuyên tổ chức trong suốt thời gian hoạt động như: các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa các anh hùng liệt sĩ, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, các hoạt động từ thiện cho các nạn nhân chất độc da cam, các hộ gia đình nghèo, chương trình xuân ấm tình người, Quỹ phòng chống thiên tai... Tổng số tiền ủng hộ cho hoạt động công tác xã hội là gần 300 triệu đồng. Đây là các hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần và trách nhiệm cao với cộng đồng, góp phần xây dựng xã hội tốt.

6.5. Công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19 tại nơi làm việc



Ngay từ thời điểm tình hình dịch bệnh Covid -19 có những diễn biến khó lường Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã chủ động thực hiện những hành động thiết thực như: tích cực tuyên truyền, phát động người lao động cài đặt, sử dụng các ứng dụng công nghệ thông tin trong phòng, chống dịch như Bluezone, Ncovi, vận động cán bộ công nhân viên thực hiện nghiêm túc các quy tắc khai báo y tế, bảo vệ sức khỏe tại nơi làm việc; Yêu cầu người lao động thực hiện tốt thông điệp 5K “khẩu trang - khử khuẩn - khoảng cách - không tập trung - khai báo y tế”. Tạm dừng các hoạt động, sự kiện tổ chức tập trung đông người không cần thiết; linh hoạt trong việc điều chỉnh hình thức làm việc để phù hợp với thực tế, thực hiện các biện pháp phòng dịch cần thiết như: đeo khẩu trang, trang bị nước rửa tay, đo thân nhiệt khi tới nơi làm việc...

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Cụ thể, dự án Côn Sơn Resort là dự án bất động sản nghỉ dưỡng đầu tiên ở tỉnh Hải Dương, tọa lạc tại khu đất có địa hình đẹp, đặc địa (có hồ nước lớn, tỉ lệ diện tích cây rừng lâu năm lớn, tọa lạc gần khu du lịch tâm linh Côn Sơn Kiếp Bạc được Nhà nước xếp hạng di tích văn hóa đặc biệt Quốc gia). Dự án Công viên nghỉ trang Hoa Lạc Viên cũng là dự án bất động sản đón đầu nhu cầu có một khuôn viên nghỉ trang quy mô lớn khi thành phố Chí Linh được xét duyệt chính thức lên đô thị loại 3.

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

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

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Nền kinh tế trong năm 2020 của Việt Nam nói chung và cả thế giới nói riêng đều chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid-19, khó khăn xảy ra ở hầu khắp mọi lĩnh vực kinh doanh. Mặt khác, mặc dù thủ tục hành chính đã phần nào được giảm nhẹ và hỗ trợ tốt cho các doanh nghiệp, tuy nhiên các rào cản mới trong thương mại và các quy định pháp luật ngày một hoàn thiện đặt ra yêu cầu hoạt động ngày càng chuyên nghiệp hơn đối với mỗi doanh nghiệp.

Trải qua rất nhiều cố gắng khắc phục khó khăn, kết quả kinh doanh hợp nhất đạt được như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch của ĐHĐCĐ Thường niên 2020	Số liệu đạt được năm 2020	% thực tế/kế hoạch
1	Doanh thu	300	323,664	107,89%
2	Lợi nhuận trước thuế	25,48	17,769	69,74%
3	Lợi nhuận sau thuế	20,38	14,382	70,57%
4	Lợi nhuận sau thuế về Công ty mẹ	18,24	13,343	73,15%
5	Tỷ suất LNST/DT	6,08%	4,44	73,03%
6	Tỷ suất LNST/VĐL	5,7%	4,51	79,12%

Năm 2020 doanh thu đạt 107,89% so với kế hoạch đề ra, tuy nhiên LNTT đạt 39,74% và LNST đạt 70,57% do ảnh hưởng chung của tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài suốt cả năm, mặt khác chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 tăng 57% so với năm 2019. Từ những nguyên nhân trên dẫn đến chỉ tiêu về lợi nhuận trước và sau thuế của công ty không đạt so với kế hoạch đề ra..

b. Những tiến bộ đạt được trong năm: trong điều kiện dịch bệnh xảy ra gây ảnh hưởng trực tiếp cũng như gián tiếp đến hoạt động của các doanh nghiệp, một số ngành nghề gần như đóng băng, mặt khác vẫn chịu sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ trong cùng lĩnh vực, công ty và các đơn vị thành viên đã tập trung chú trọng giữ vững sự ổn định để tiếp tục sản xuất kinh doanh, đảm bảo đời sống cho cán bộ nhân viên Công ty trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp phải tạm dừng hoạt động, mặt khác Công ty vẫn tập trung tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp và đào tạo nguồn nhân lực đã đạt được một số kết quả:

- Được tôn vinh là doanh nghiệp niêm yết tiêu biểu trên HNX năm 2019 - 2020.
- Trở thành 1 trong 5 doanh nghiệp có Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2020 - Nhóm vốn hóa nhỏ.
- Mở rộng thị trường kinh doanh thực phẩm đông lạnh.
- Công tác cải cách hành chính, nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng luôn được tích cực triển khai. Việc ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, tiện ích công nghệ thông tin đã bước đầu hỗ trợ hiệu quả cho công tác quản lý và phục vụ khách hàng.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

Quy mô tổng tài sản của Công ty trong năm 2020 không có thay đổi nhiều với năm trước. Tại thời điểm 31/12/2020, tổng tài sản đạt 600.720 triệu đồng.

Tài sản ngắn hạn đạt 341.856 triệu đồng, tăng 430 triệu đồng, tương đương tăng 0,13% so với năm 2019. Các khoản mục chi tiết không có nhiều biến động.

Tài sản dài hạn đạt 258.863 triệu đồng tăng 11.554 triệu đồng, tương đương tăng 4,67% so với năm 2019. Trong đó khoản mục ‘tài sản dở dang dài hạn’ tăng 20.984 triệu đồng, tương đương tăng 15,88% so với năm 2019 do trong năm 2020 công ty tiếp tục triển khai đầu tư vào các dự án của mình. Mặt khác chỉ tiêu phải thu về cho vay dài hạn tăng 21.300 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước.

Về tài sản xấu: Trong năm 2020 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và các công ty con tiến hành kiểm kê đánh giá lại tài sản hàng hóa máy móc và đã trích lập dự phòng hàng tồn kho kém phẩm chất là: 3.559.791.998 đồng, phần đánh giá trích lập dự phòng này đã được ghi nhận chi phí của doanh nghiệp. Ban lãnh đạo đã phân tích từng loại hàng hóa kém phẩm chất đưa ra phương án thúc đẩy tiêu thụ, thu hồi vốn trong năm 2021.

Hiệu quả sử dụng tài sản: Số vòng quay tổng tài sản trong báo cáo hợp nhất năm 2020 là 0,54 lần giảm so với năm 2019.

b. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 là 213.243 triệu đồng, giảm 2.398 triệu đồng, tương đương giảm 1,11 % so với năm 2019.

Nợ ngắn hạn giảm 4.413 triệu đồng, từ 161.287 triệu đồng năm 2019 giảm còn 156.874 triệu đồng năm 2020.

Nợ dài hạn tăng nhẹ 3,71%, từ 54.354 triệu đồng năm 2019 lên 56.369 triệu đồng.

Về các khoản nợ hiện tại:

- Theo số ghi nhận tại báo cáo tài chính hợp nhất, tổng số nợ ngắn hạn: 156.874 triệu đồng bao gồm các khoản nợ phải trả người bán ngắn hạn: 12.542 triệu đồng, người mua trả tiền trước ngắn hạn: 6.632 triệu đồng, thuế và các khoản nộp nhà nước 2.545 triệu đồng. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn: 134.577 triệu đồng trong đó vay ngân hàng phục vụ sản xuất kinh doanh là: 62.992 triệu đồng, vay cá nhân là các khách hàng đăng ký mua đất các dự án là: 71.025 triệu đồng.

- Nợ dài hạn bao gồm các khoản: Người mua trả tiền trước dài hạn: 35.024 triệu đồng là khoản ứng trước của các khách hàng đã mua đất dự án Yết Kiêu Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc; Chi phí phải trả dài hạn: 12.391 triệu đồng là khoản chi phí phải trả dự án xây dựng khu chung cư cao cấp và nhà ở phường Việt Hòa của Công ty cổ phần Hồng Hưng; Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: 4.214 triệu đồng là phần doanh thu ghi nhận trước của công ty mẹ kinh doanh cho thuê ki ốt dài hạn DA trung tâm mua sắm dự án Sao Đỏ, vay và nợ thuê tài chính dài hạn 4.740 triệu

Về các khoản nợ khó đòi: Trong năm 2020 tổng các khoản nợ được đánh giá là nợ khó đòi là: 18.023 triệu đồng trong đó đánh giá có thể thu là: 6.287 triệu đồng. Phần nợ khó đòi đã được tính vào chi phí trích lập dự phòng của các đơn vị trong công ty. Công ty luôn chủ động và phân loại các khoản nợ phải thu khó đòi nên luôn chủ động được các vấn đề tài chính trong doanh nghiệp.

Về chênh lệch lãi vốn vay: Trong kỳ không có chênh lệch về lãi vay vì toàn bộ chi phí lãi vay của công ty mẹ và các công ty con đều được hạch toán vào chỉ tiêu chi phí tài chính và trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Về chênh lệch tỷ giá hối đoái: Trong năm 2020 công ty cổ phần Việt Tâm Doanh có sử dụng ngoại tệ để mua bán hàng hóa với các công ty nước ngoài nhưng toàn bộ hàng hóa đều thanh toán trước khi nhận hàng nên không có ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2020, Công ty đã từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả, chuyên môn hóa từng vị trí, dần chuyên giao chủ động hoạt động sản xuất kinh doanh cho các Bộ phận và Công ty thành viên.

Năm 2020, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã có những thay đổi về nhân sự phụ trách các bộ phận quan trọng của Công ty, kiện toàn vị trí Người phụ trách công ty, Thư ký Công ty và một số nhân sự ở một số bộ phận khác.

Với phương châm con người là cốt lõi của sự phát triển, AAV đã nỗ lực không ngừng để xây dựng Công ty với những người không những phù hợp về năng lực chuyên môn mà còn hòa hợp trong tư duy, văn hóa doanh nghiệp. Bởi lẽ đó đội ngũ CBCNV của AAV đã ngày càng lớn mạnh, sáng tạo, hoàn thiện chuyên môn, kỹ năng, làm chủ công nghệ. Trong năm 2020, dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc, các hoạt động về nhân sự được triển khai trên những mảng tiêu biểu như sau: Tiếp tục duy trì và phát huy các chính sách tốt về lương thưởng, chế độ đãi ngộ, phúc lợi với CBCNV. rà soát, đánh giá và thực hiện cải tiến trong hoạt động quản trị nhân sự. Đẩy mạnh các hoạt động truyền thông nội bộ, xây dựng khối đoàn kết gắn bó CBCNV. Tiếp tục bồi đắp và lan tỏa văn hóa doanh nghiệp sâu rộng trong đời sống của CBCNV.

Cùng với những thay đổi về nhân sự, công tác quản lý cũng được tiến hành đồng bộ cho phù hợp với điều kiện thực tế. Các bộ phận nhân sự, tài chính, kỹ thuật, kế toán cũng được hoạt động chuyên môn hóa hơn và bước đầu đạt được những kết quả quan trọng.

4. Kế hoạch tăng trưởng, phát triển sản xuất kinh doanh trong năm 2021.

- Bám sát mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty đã đề ra. Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo sẽ hoạch định các kế hoạch hoạt động cụ thể cho từng tháng, từng quý cũng như kế hoạch hoạt động của các dự án đầu tư.

- Có kế hoạch huy động và sử dụng vốn hiệu quả, đặc biệt là thông qua thị trường chứng khoán. Tăng cường tính thanh khoản và luân chuyển vốn, hạn chế tình trạng ứ đọng vốn, tập trung nguồn vốn nhân rồi vào các dự án trọng điểm đang triển khai.

- Thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Cải cách cơ bản chế độ lương, thưởng và phúc lợi trong Công ty kết hợp với chế độ đãi ngộ thỏa đáng để giữ chân người lao động trong Công ty.

- Đẩy mạnh chiến lược truyền thông, PR để nâng cao hình ảnh của Công ty trên Thị trường chứng khoán. Tăng cường tìm kiếm và tiếp cận thị trường tài chính nhất là thị trường mới nổi Châu Á. Lựa chọn các đối tác nước ngoài có tiềm lực mạnh để hợp tác chiến lược nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh trong nước, đồng thời từng bước chinh phục thị trường khu vực.

- Kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Ban Tổng giám đốc trình HĐQT để trình thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2021 như sau (tỷ đồng):

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021
1	Doanh thu	560
2	Lợi nhuận sau thuế	30
3	Tỷ suất LNST/DT	5,4%
4	Tỷ suất LNST/VĐL	9,4%
6	Tỷ lệ cổ tức	10%

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình. (Tại Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, ý kiến của kiểm toán là chấp nhận toàn phần).

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

6.1. Đánh giá của BGD liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Quản lý nguồn vật liệu: AAV là Công ty có hoạt động chính kinh doanh về bất động sản và xây dựng nên luôn tiết kiệm nguồn nguyên liệu là tài nguyên, ưu tiên sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên, giảm thiểu tối đa ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm thải nước trong suốt thời gian thi công.

Tiêu thụ năng lượng: Năng lượng tự nhiên là nguồn năng lượng được Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc ưu tiên sử dụng hàng đầu khi triển khai các dự án. Tiết kiệm năng lượng cũng là ưu tiên hàng đầu để tiết kiệm chi phí và giảm thiểu tối đa hiệu ứng nhà kính. Tiêu thụ năng lượng - Sử dụng điện cho hoạt động sản xuất và sinh hoạt: Việc sử dụng điện được tiết kiệm tối đa với hầu hết các thiết bị sản xuất, thiết bị chiếu sáng của Công ty là các thiết bị tiết kiệm điện theo đúng tiêu chuẩn. Ngoài ra, để hạn chế tối đa các nguồn điện lãng phí, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc luôn có kế hoạch kiểm tra thường xuyên các hoạt động có tiêu thụ điện năng để cắt bỏ những khâu có gây lãng phí. Xây dựng ý thức tiết kiệm điện trong sử dụng cho người lao động trong sản xuất kinh doanh và sinh hoạt trong Công ty và tại gia đình.

Tiêu thụ nước: Giảm thiểu tối đa nguồn nước thải ra môi trường bằng cách sử dụng nguồn lao động chính từ địa phương. Tiết kiệm nước trong quá trình sử dụng để tiết kiệm nguồn tài nguyên. Tài nguyên nước mục đích chính Công ty dùng cho sinh hoạt lên được đảm bảo tiết kiệm, số lượng dụng không nhiều.

Chất thải, khí thải và chất thải: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc trong quá trình xây dựng và phát triển luôn thực hiện nghiêm chỉnh Luật Bảo vệ môi trường của Nhà nước, đồng thời duy trì áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường. Ngoài ra Công ty đã thực hiện các biện pháp phòng chống ô nhiễm môi trường địa phương như thực hiện đánh giá tác động môi trường và cam kết thực hiện đúng cam kết.

Theo kết quả quan trắc do Trung tâm quan trắc phân tích môi trường do cơ quan có thẩm quyền thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương kết luận: đối với từng dự án của Công ty đều đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về: tiếng ồn, nồng độ các khí CO, NO₂, SO₂, nước mặt, nước ngầm, các kim loại nặng CU, Pb, Cd, Zn, As...

6.2. Đánh giá của BGD liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm 2020, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc chủ trương cho thủ trưởng các phòng, ban tại các đơn vị, bộ phận đề kịp thời nắm bắt những vấn đề cấp thiết, hiểu được tâm tư, nguyện vọng mà người lao động phản ánh đồng thời tạo mọi điều kiện thuận lợi để người lao động có thu nhập ổn định yên tâm công tác lâu dài tại Công ty.

AAV luôn quan tâm duy trì tạo môi trường làm việc thoải mái, vui vẻ, cạnh tranh lành mạnh. Thực hiện tốt chính sách cho người lao động: chế độ nghỉ phép hàng năm, thanh toán kịp thời các chế độ trợ cấp ốm đau, thai sản, tai nạn lao động bệnh nghề nghiệp, mua bảo hiểm tai nạn con người, bảo hiểm tài sản ...100% Người lao động làm việc tại Công ty được tham gia đóng BHXH đầy đủ đúng quy định của Nhà nước, tăng lương và phụ cấp cho cán bộ nhân viên. Hàng năm thường xuyên tổ chức các hoạt động thể thao, văn nghệ, thăm quan du lịch...nhằm tạo tinh thần đoàn kết, gắn bó, thân thiện giữa các thành viên.

Cán bộ nhân viên của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và các Công ty con luôn ý thức kỷ luật cao, chấp tốt mọi nội quy quy định của Công ty và chính sách pháp luật của nhà nước. Trong năm 2020, không có cán bộ công nhân viên nào vi phạm đến mức phải kỷ luật.

6.3. Đánh giá của BGD liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Hướng tới sứ mệnh “vì tương lai bền vững” Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn luôn cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình với môi trường và xã hội. Mỗi năm Công ty đều thực hiện tốt nghĩa vụ đối với nhà nước (Thuế, BHXH...). Trong trách nhiệm đối với cộng đồng AAV thường xuyên có các chương trình như: Chương trình xuân ấm tình người, Phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh hùng, tặng quà cho các đối tượng chính sách nhân ngày 27/7, Công ty tạo việc làm ổn định cho gần 50 lao động, góp phần vào việc giải quyết việc làm tại địa phương.

Công ty cổ phần Việt tiên Sơn địa ốc kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản luôn cố gắng hết mình đã tạo ra các sản phẩm, dịch vụ chất lượng: các dự án, các khu dân cư, các công trình công cộng...góp phần lớn vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Cùng với khát vọng và nỗ lực đóng góp vào sự phát triển bền vững, AAV đã nhận được rất nhiều sự đồng hành và ủng hộ của cộng đồng xã hội. Đó chính là động lực mạnh mẽ và to lớn để Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tiếp tục chia sẻ với cộng đồng xã hội

Đặc biệt trong năm 2020, Hưởng ứng lời kêu gọi toàn dân tham gia ủng hộ phòng chống dịch Covid-19 của Thành ủy Chí Linh. Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã chuyển khoản ủng hộ đóng góp 100 triệu đồng tới đơn vị tiếp nhận Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Chí Linh và cử thanh niên công nhân tình nguyện tham gia trực chốt chống dịch covid-19 với mong muốn đồng hành cùng thành phố Chí Linh trong thời điểm dịch Covid-19 ngày càng diễn biến phức tạp này. Tính từ đầu năm 2020 đến nay, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc và các công ty thành viên đã tham gia ủng hộ trên 200 triệu đồng cho các

hoạt động phòng chống dịch COVID-19 tại tỉnh Hải Dương. Với sự ủng hộ đóng góp đó, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc hy vọng có thể góp thêm một phần sức lực trong công cuộc phòng chống, kiểm soát dịch bệnh. Bằng trách nhiệm và sự đoàn kết của toàn dân cùng sự quyết liệt của thành phố Chí Linh, dịch bệnh chắc chắn sẽ nhanh chóng được đẩy lùi và cuộc sống sẽ sớm trở lại bình thường cho người dân Chí Linh và trên cả nước.



IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trên cơ sở đánh giá những thuận lợi và khó khăn, cũng như dựa trên tình hình thực tế, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã kịp thời thống nhất và đưa ra kế hoạch hoạt động và kinh doanh. Mặc dù chưa đạt được như kì vọng của ĐHQĐ nhưng kết quả đạt được trong năm 2020 đã phản ánh rõ sự nỗ lực của toàn bộ ban lãnh đạo cũng như cán bộ nhân viên trong Công ty vượt qua những khó khăn của thị trường Bất động sản, của bối cảnh dịch bệnh Covid-19 kìm hãm sự phát triển kinh tế liên tục và kéo dài, giữ vững được uy tín và thương hiệu của Công ty.

Các hoạt động chính trị xã hội được Công ty quan tâm và triển khai đúng theo quy định, phản ánh trách nhiệm của Công ty với sự phát triển chung của xã hội.

Đối với môi trường và xã hội: Công ty luôn cam kết thực hiện mọi biện pháp để giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội, đặc biệt là việc bảo vệ môi trường trong quá trình thi công dự án.

Công ty luôn nỗ lực tuyên truyền và yêu cầu thực hiện tốt đến từng đơn vị, phòng ban về việc bảo vệ môi trường thành như: tiết kiệm điện nước, tắt các thiết bị điện khi rời khỏi cơ quan, hạn chế tối đa việc sử dụng túi nilon, sử dụng tài nguyên nước tiết kiệm và

hiệu quả, thường xuyên làm vệ sinh môi trường cho khu vực làm việc và xung quanh trụ sở công ty, thu gom và vứt rác tại đúng nơi quy định,... đảm bảo môi trường làm việc luôn xanh, sạch, đẹp. Công ty chú trọng lập báo cáo ĐTM và tuân thủ tốt các quy định theo ĐTM trong quá trình triển khai thực hiện các dự án.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị đánh giá cao kết quả hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong năm 2020, ghi nhận sự nỗ lực và quyết tâm trong việc hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch được ĐHĐCĐ và HĐQT giao phó. Bên cạnh đó vẫn còn một số hạn chế chưa thực hiện được hết các nội dung, mục tiêu, kế hoạch do Nghị quyết Đại hội hội đồng cổ đông đề ra do chịu ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

Ban Tổng giám đốc đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng kế hoạch và nhiệm vụ do HĐQT đề ra, phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2020. Ban Tổng giám đốc đã báo cáo thường xuyên về kết quả sản xuất kinh doanh, xin ý kiến chỉ đạo kịp thời của HĐQT.

Công tác giám sát hỗ trợ các công ty thành viên trong hoạt động sản xuất kinh doanh được thực hiện rất sát sao thông qua việc đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng tháng hàng quý để từ đó kịp thời phát hiện và có hành động khắc phục đối với điểm yếu và bất cập.

Giám sát thúc đẩy các công ty thành viên triển khai các chiến lược kinh doanh nhằm đạt được các mục tiêu đề ra cho năm 2020 đồng thời tổ chức cập nhật điều chỉnh chiến lược kinh doanh cho năm 2021.

Mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng Ban Tổng giám đốc đã tích cực và sáng tạo trong công tác điều hành, kiên trì với mục tiêu đề ra, tạo tiền đề tốt cho sự phát triển của Công ty trong những năm tiếp theo.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Đề ra các kế hoạch và phương hướng phát triển phù hợp với diễn biến của thị trường Bất động sản, mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông. Phối hợp chỉ đạo Ban Tổng giám đốc đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả. Tập trung triển khai thực hiện hoàn thành các Dự án đầu tư Bất động sản trọng điểm trong năm 2021 đặc biệt là Dự án KDC phía Đông đường Yết Kiêu, phường Công Hòa, thành phố Chí Linh; Hoàn thiện các bước của dự án khu dân cư phía Đông Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương:

- Rà soát điều chỉnh các quy chế, quy trình, quy định nội bộ cho phù hợp với quy định nội bộ cho phù hợp với các quy định của Pháp luật hiện hành.

- Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn thông qua Thị trường chứng khoán và các Nhà đầu tư chiến lược để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty để tăng nhanh doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

- Tìm kiếm các cơ hội và ý tưởng kinh doanh đột phá, thúc đẩy sự phát triển của Công ty trên một số lĩnh vực mới có thể mạnh cạnh tranh.

- Tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để đáp ứng được tiềm năng phát triển trong thời gian tới.

- Định hướng của HĐQT cho Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 nhất trí như đề xuất của Ban Tổng giám đốc.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị Công ty gồm 06 thành viên, mỗi nhiệm kỳ là 05 năm do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Danh sách HĐQT bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Chức vụ tại Tổ chức khác
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	9.243.750 (29,00%)	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn; Công ty CP Việt Tâm Doanh; Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT Kiêm TGĐ	3.187.500 (10,00 %)	Thành viên HĐQT - Phó Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn.
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT Kiêm Phó TGĐ và Kế toán trưởng	575.000 (1,804 %)	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Smart Wood Việt Nam
4	Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	575.000 (1,804 %)	Không có
5	Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên HĐQT độc lập	0	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Nông nghiệp Làng Việt
6	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT độc lập	0	Không có

* Ông Nguyễn Thanh Hải - Chủ tịch HĐQT



Họ tên: **NGUYỄN THANH HẢI**
 Giới tính: Nam
 Năm sinh: 11/12/1960
 Nơi sinh: Quỳnh Hải, Quỳnh Phụ, Thái Bình
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: Số 66, phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội

CMND:

012937078

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn, Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh, Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
Quá trình công tác:	
- Tháng 1/1980 đến tháng 5/1984	Bộ đội tại Phòng kỹ thuật- Ban tham mưu- Trung đoàn 148-Quân khu 3
- Tháng 5/1984 đến tháng 10/1985	Thành viên của Đoàn phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 10/1985 đến tháng 11/1990	Bí thư Đoàn, p. Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 11/1990 đến tháng 10/1994	Học và Kinh doanh tại Cộng Hoà Liên Bang Đức
- Tháng 10/1994 đến tháng 06/2003	Giám đốc Chi nhánh Công ty Tàu Cuốc và Xây dựng tại Hải Dương
- Tháng 01/2010 đến tháng 07/2016	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kỳ Tam Anh
- Tháng 04/2011 tháng 8/2018	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hưng
- Tháng 11/2014 đến Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tâm Doanh
- Tháng 06/2003 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 04/2010 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Tháng 08/2010 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	9.243.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)
<i>Trong đó:</i>	
- <i>Sở hữu cá nhân</i>	9.243.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)
- <i>Được ủy quyền đại diện</i>	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của Công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
* Ông Trương Thanh Sơn, Thành viên HĐQT kiêm TGD (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)	
* Ông Nguyễn Tuấn Anh, Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, Kế toán trưởng (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)	
* Ông Dương Văn Điệp, Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)	

*** Ông Nguyễn Sỹ Điều - Thành viên HĐQT độc lập**


Họ tên: **Nguyễn Sỹ Điều**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 02/08/1978
 Nơi sinh: Nam Hưng, Nam Sách,
 Hải Dương
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: Nam Hưng, Nam Sách,
 Hải Dương

CCCD:

030078005720

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay:

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Phó Giám đốc điều hành nhà máy phân vi sinh Việt - Séc, Công ty CP Việt Tiên Sơn; Giám đốc Công ty CP nông nghiệp Làng Việt

Quá trình công tác:

- Tháng 10/1998 đến 03/2006

Nhân viên kế toán Công ty lương thực HD

- Tháng 03/2006 đến 02/2008

Quản đốc nhà máy Nhà máy phân vi sinh Việt Séc - Công ty CP Việt Tiên Sơn

- Tháng 02/2008 đến 12/2009

Trưởng phòng thị trường Nhà máy phân vi sinh Việt Séc - Công ty CP Việt Tiên Sơn

- Tháng 12/2009 đến 12/2010

Phó giám đốc Nhà máy phân vi sinh Việt Séc - Công ty CP Việt Tiên Sơn

- Tháng 01/2011 đến Nay

Chủ tịch HĐQT Công ty CP NN Làng Việt

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

Không

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

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

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

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

*** Bà Bùi Thị Bích Vân - Thành viên HĐQT**


Họ tên: **BÙI THỊ BÍCH VÂN**
 Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 09/09/1961
 Nơi sinh: Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
 Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ:	Số 60 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
CMND:	140245012
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn
Quá trình công tác:	
- Tháng 05 năm 1982 đến tháng 04 năm 1997	Nhân viên phòng hành chính Sở Điện lực Hải Hưng
- Tháng 06 năm 1997 đến tháng 09 năm 2016	Cán bộ văn phòng tổng hợp Công ty Điện lực Hải Dương
- Tháng 6 năm 2018 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của Công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc.
 - Lý do: do điều kiện thực tế của doanh nghiệp, các thành viên HĐQT độc lập chưa bố trí sắp xếp được thời gian tham gia điều hành các tiểu ban. Tuy nhiên HĐQT đã thống nhất giao nhiệm vụ phụ trách vấn đề nhân sự và lương thưởng cho các thành viên HĐQT độc lập.

- Theo Nghị quyết HĐQT số 0608-2/2020/NQ/HĐQT-VTSR, ngày 06/8/2020 có nội dung về việc phân công thành viên Hội đồng quản trị độc lập phụ trách công tác Nhân sự và Lương thưởng nhiệm kỳ 2017 - 2021:

+ Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Nhân sự: có nhiệm vụ giúp HĐQT trong việc chuẩn bị nhân sự và xử lý các vấn đề liên quan đến nhân sự HĐQT, Ban kiểm soát, Ban kiểm soát và các nhân sự thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm hoặc cho ý kiến chấp thuận. Trong 6 tháng cuối năm 2020, Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Nhân sự đã giúp HĐQT phát huy được năng lực của các cá nhân.

+ Thành viên HĐQT độc lập phụ trách Lương thưởng: có nhiệm vụ là căn cứ vào quy mô hoạt động, tình hình sản xuất kinh doanh để tư vấn tốt cho HĐQT trong việc hoạch định chế độ lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Công ty;

Trong năm 2020, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập phụ trách công tác Nhân sự và Lương thưởng đã phát huy tốt vai trò tham mưu cho HĐQT trong công tác quản trị đảm bảo được tính khách quan, độc lập trong công tác công tác Nhân sự và Lương thưởng của công ty.

- Các cuộc họp của các tiểu ban trực thuộc HĐQT: không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2020, HĐQT đã theo dõi sát sao các hoạt động của Công ty và có những chỉ đạo, đưa ra phương hướng nhanh chóng, kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế. HĐQT đã triệu tập 15 cuộc họp trong năm 2020, ban hành 15 Nghị quyết/Quyết định, cụ thể như sau:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung và kết quả
1	1501- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	15/1/2020	- Về việc tổng kết, đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2019 đã phân bổ cho từng công ty con, bộ phận trong Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc; dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 trình ĐHĐCĐ thường niên 2020 và giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD Quý I năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
2	0203- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	02/3/2020	- Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
3	3103- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	31/3/2020	- Về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
4	1604- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	16/4/2020	- Về việc đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh Quý 1 năm 2020 và giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 2 năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
5	2004- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	20/4/2020	- Về việc thực hiện một số giải pháp cấp bách phòng, chống dịch bệnh Covid-19 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
6	2404- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	24/4/2020	- Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020 và soát xét BCTC bán niên 2020 của công ty mẹ, các công ty con và hợp nhất của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc. - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
7	3006- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	30/6/2020	- Về việc bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị công ty và Thư ký công ty nhiệm kỳ 2017-2021. - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
8	1007- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	10/7/2020	- Về việc sửa đổi, bổ sung, ban hành quy định về quản lý và sử dụng con dấu của công ty - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung và kết quả
9	1607- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	16/7/2020	- Về việc đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh quý 2 năm 2020; giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 3 năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
10	0608- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	06/8/2020	- Về việc phân công thành viên Hội đồng quản trị độc lập và đề nghị chấp thuận cho công ty mẹ thế chấp tài sản thuộc sở hữu của công ty con. - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
11	1409- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	14/9/2020	- Về việc đề nghị cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh HN. - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
12	1610- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	16/10/2020	- Về việc đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh quý 3 năm 2020; giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 4 năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
13	0311- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	03/11/2020	- Về việc triển khai các nội dung công việc trong công tác phòng, chống tác hại của rượu, bia và thuốc lá trong công ty. - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
14	2511- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	25/11/2020	- Về việc điều chỉnh loại chứng khoán cho cổ đông. - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
15	2812- 2/2020/NQ/HĐQT- VTSR	28/12/2020	- Về việc thanh lý hợp đồng hợp tác liên danh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thành Đông - Sao Đỏ - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty có 02 thành viên độc lập là ông Nguyễn Sỹ Điều và bà Bùi Thị Bích Vân. Ông Điều và bà Vân đã có nhiều đóng góp tích cực, đưa ra nhiều ý kiến khách quan, độc lập cho hoạt động của HĐQT; hoàn thành việc giám sát bộ máy quản lý, điều hành, ngăn ngừa xung đột lợi ích, góp phần bảo vệ quyền lợi của cổ đông. Ngoài ra, căn cứ theo Nghị quyết số 0608-2/2020/NQ/HĐQT-VTSR, HĐQT thống nhất giao ông Nguyễn Sỹ Điều, thành viên HĐQT độc lập phụ trách vấn đề lương thưởng và bà Bùi Thị Bích Vân, thành viên HĐQT độc lập phụ trách vấn đề nhân sự trong Công ty.

e. Danh sách các thành viên của Hội đồng quản trị đã tham gia các chương trình đào tạo về quản trị Công ty: Ông Nguyễn Thanh Hải, Chủ tịch HĐQT tham gia hội nghị tập huấn về một số nội dung mới về Luật Chứng khoán năm 2019 và dự thảo Nghị định hướng dẫn do Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tổ chức ngày 04/12/2020 tại Trung tâm Hội nghị Vinpearl Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

f. Danh sách các thành viên của Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Không có.

2. Ban kiểm soát:

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát bao gồm 03 thành viên do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua, Trưởng ban do các thành viên BKS bầu, cụ thể:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu
1	Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	0
2	Trần Ngọc Việt	Thành viên	0
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	258.750 (tỷ lệ 0,812 %)

*** Bà Nguyễn Thị Tư - Trưởng Ban Kiểm soát**



Chức vụ hiện nay:

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Quá trình công tác:

- Tháng 03/2007 đến tháng 08/2008

- Tháng 09/2008 đến tháng 05/2010

- Tháng 06/2010 đến tháng 01/2014

- Tháng 02/2014 - tháng 02/2019

- Tháng 03/2019 đến Nay

Hành vi vi phạm pháp luật:

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân

- Được ủy quyền đại diện

Họ tên:

Giới tính:

Ngày tháng năm sinh:

Nơi sinh:

Quốc tịch:

Địa chỉ thường trú:

CMND:

Trình độ chuyên môn:

Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Không

Kế toán vật tư Công ty TNHH D&I Vina

Kế toán thuế Công ty TNHH Linh Phát

Nhân viên kế toán Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc

Phó phòng kế toán Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc

Phó chánh VP Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Không

Không

Không

Không

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

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Thù lao và lợi ích khác đối với

Công ty: Theo quy định của công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

*** Trần Ngọc Việt - Thành viên BKS**



Họ tên: **TRẦN NGỌC VIỆT**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 05/02/1956

Nơi sinh: Thành phố Hải Dương,
tỉnh Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Số 68 phố Tô Ngọc Vân,
Phường Hải Tân, Thành phố
Hải Dương, tỉnh Hải Dương

141302658

CMND:

Trình độ chuyên môn: 12/12

Chức vụ hiện nay:

Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt
Tiên Sơn Địa Ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức
khác:

Phó Giám đốc Trung tâm Tiên Sơn - Công ty Cổ
phần Việt Tiên Sơn

Quá trình công tác:

- Tháng 09/1980 đến tháng
10/2003

Tổ trưởng Sản xuất HTX Công nghiệp Vạn
Tường - Thành phố Hải Dương

- Tháng 11/2003 đến nay

Phó Giám đốc Trung tâm Tiên Sơn - Công ty Cổ
phần Việt Tiên Sơn

- Tháng 06/2018 đến nay

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần
Việt Tiên Sơn Địa ốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: Không

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

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

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

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

*** Ông Nguyễn Trương Khôi - Thành viên Ban Kiểm soát**


Họ tên: **NGUYỄN TRƯƠNG KHÔI**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 24/03/1946
 Nơi sinh: Phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Số 27/53 Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương
 CMND: 141529522

Trình độ chuyên môn:

Sỹ quan Chỉ huy kỹ thuật xe máy Quân đội
 Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Chức vụ hiện nay:

Không

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Quá trình công tác:

Chủ nhiệm xe máy Trung đoàn 140 Quân đoàn 1 Phục vụ trong quân đội gồm: BTL thông tin liên lạc E 140 Quân đoàn 1
 Trưởng ban Thư ký và phó Chủ tịch HĐND phường Phạm Ngũ Lão
 Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng
 Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

- Tháng 07 năm 1965 đến tháng 07 năm 1986

- Tháng 12 năm 1989 đến tháng 12 năm 1999

- Tháng 12 năm 2016 đến tháng 8 năm 2018

- Tháng 02/2017 đến nay

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %)

Trong đó:

- *Sở hữu cá nhân*

258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %)

- *Được ủy quyền đại diện*

0 cổ phiếu

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

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

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

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình. Năm 2020, các cuộc họp định kỳ hàng quý hay bất thường của HĐQT, Ban TGD điều hành đều có BKS (hoặc đại diện) tham dự hoặc được báo tới BKS nhằm nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát. Các kiến nghị của Ban

kiểm soát như các vấn đề còn tồn tại trong hoạt động quản lý, điều hành được HĐQT, ban Tổng GD ghi nhận và tìm cách giải quyết trong quá trình quản lý, điều hành Công ty.

Giám sát việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và việc thực thi các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Thường xuyên theo dõi hệ thống sổ sách kế toán nhằm đảm bảo tính trung thực, chính xác và hợp pháp của các BCTC quý, bán niên và năm 2020. Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán.

Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã tổ chức 05 cuộc họp để đánh giá kết quả hoạt động định kì theo Quý và thẩm định công tác quản trị điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc. Đồng thời không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của Cổ đông về sai phạm của HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Trong năm BKS không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty, BKS không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu kiện nào có liên quan đến bất kỳ thành viên nào của Ban Tổng giám đốc.

BKS cũng đã đẩy mạnh việc thực hiện kiểm tra, kiểm soát việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc triển khai các dự án đầu tư, quy chế trả lương và các quy chế nội bộ khác theo đúng quy định.

c. Các Nghị quyết/ Quyết định của Ban kiểm soát năm 2020:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung và kết quả
1	1601- 2/2020/NQ/BKS- VTSR	16/01/2020	- Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý IV năm 2019, Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý IV năm 2019 và Dự kiến chương trình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
2	3103- 2/2020/NQ/BKS- VTSR	31/3/2020	- Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020. - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
3	1704- 2/2020/NQ/BKS- VTSR	17/04/2020	- Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý I năm 2020 và Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý I năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
4	1707- 2/2020/NQ/BKS- VTSR	17/07/2020	- Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý II năm 2020 và Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý II năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
6	1910- 2/2020/NQ/BKS- VTRS	19/10/2020	- Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý III năm 2020 và Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý III năm 2020 - Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.

2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

* Thù lao HĐQT năm 2020 là: 420.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VND)
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	120.000.000
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên	60.000.000
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	60.000.000
4	Dương Văn Điệp	Thành viên	60.000.000
5	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên	60.000.000
6	Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên độc lập	60.000.000

* Thù lao Ban kiểm soát năm 2020 là: 132.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VND)
1	Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	60.000.000
2	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	36.000.000
3	Trần Ngọc Việt	Thành viên	36.000.000

* Lương của Ban Tổng giám đốc năm 2020 là: 1.260.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lương (VND)
1	Trương Thanh Sơn	Tổng giám đốc	300.000.000
2	Dương Văn Điệp	Phó TGD	180.000.000
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó TGD kiêm KTT	300.000.000
4	Nguyễn Minh Xô	Phó TGD	120.000.000
5	Nguyễn Trọng Điều	Phó TGD	360.000.000

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Không có giao dịch trong năm.

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Không có giao dịch trong năm.

d. Quan hệ với các nhà đầu tư: Trong xu thế chung của hội nhập toàn cầu, mối quan hệ của doanh nghiệp với Nhà đầu tư đóng vai trò quan trọng với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Do đó AAV đã xây dựng những nguyên tắc, chuẩn mực nhằm tăng cường chủ động, tương tác trong các mối quan hệ, tiếp nhận các phản hồi từ Nhà đầu tư. AAV hướng đến xây dựng các mối quan hệ bền vững, mục tiêu mang lại giá trị tích cực và bền vững cho Nhà đầu tư. Dưới đây là một số hoạt động tiêu biểu triển khai trong năm 2019, thể hiện mối quan hệ giữa Công ty và Nhà đầu tư:

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên hoặc bất thường theo quy định pháp luật
- Thường xuyên tiếp nhận thông tin trao đổi qua email, điện thoại...

- Tổ chức các buổi thăm quan dự án, gặp gỡ ban lãnh đạo công ty định kỳ với các nhà đầu tư để cập nhật về tình hình kinh doanh và phát sinh khi có yêu cầu từ nhà đầu tư
- Thực hiện nghiêm túc các nghĩa vụ về công bố thông tin theo quy định pháp luật; đảm bảo tính trung thực, minh bạch, công khai, kịp thời của công bố thông tin.
- Tham gia các Hội nghị đầu tư, Diễn đàn tăng cường trao đổi giữa nhà đầu tư và doanh nghiệp khi có sự kiện

e. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

* Những nội dung đã thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty: HĐQT, Ban kiểm soát Công ty luôn chấp hành tốt và đầy đủ các quy định của Pháp luật hiện hành về quản trị Công ty đại chúng, không có nội dung nào trong quy định của Pháp luật là chưa thực hiện được. Thường xuyên cập nhật những quy định mới, cử cán bộ chuyên trách theo dõi và báo cáo thường xuyên.

- Chi trả cổ tức đúng hạn
- Tổ chức ĐHĐCĐ đúng hạn; Tài liệu dự thảo cho ĐHĐCĐ được công bố đầy đủ.
- Chất lượng biên bản đại hội đảm bảo;
- Chất lượng nội dung thông tin của báo cáo trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp được thể hiện rõ ràng, cụ thể.

- Thông tin về thực thi vai trò của HĐQT được đánh giá chi tiết qua các báo cáo, các tài liệu công bố mô tả cụ thể về các khía cạnh: trách nhiệm và vai trò của HĐQT trong hoạch định, giám sát thực thi chiến lược, quản trị phòng ngừa và ứng phó với rủi ro, vai trò đối với hệ thống báo cáo tài chính kế toán, tuân thủ pháp luật, minh bạch và công bố thông tin. Các nội dung đánh giá không chỉ về chính sách và qui trình được thiết lập mà về các nội dung đã thực thi cụ thể trong năm.

- Cơ cấu và thành phần HĐQT đảm bảo đa dạng, độc lập
- Các uỷ ban chuyên trách của HĐQT được thành lập như Uỷ ban kiểm toán, Uỷ ban bổ nhiệm, Uỷ ban thù lao với các thành viên độc lập là chủ tịch các uỷ ban
- Bổ nhiệm và nâng cao năng lực người phụ trách Quản trị Công ty.

* Những nội dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty:

- Doanh nghiệp chưa ban hành Bộ qui tắc ứng xử, đạo đức;
- Doanh nghiệp chưa ban hành Chính sách báo cáo sai phạm;
- Các uỷ ban, tiểu ban chuyên trách của HĐQT chưa được thành lập như Uỷ ban kiểm toán với các thành viên độc lập là chủ tịch các uỷ ban.

* Nguyên nhân chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty: Do năm 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và do điều kiện thực tế của doanh nghiệp, các thành viên HĐQT độc lập chưa bố trí sắp xếp được thời gian tham gia điều hành các tiểu ban.

* Các kế hoạch tăng cường hiệu quả trong quản trị công ty:

- Nâng cao năng lực HĐQT về QTCT thông qua đào tạo, cập nhật liên tục
- Các cam kết và tự đánh giá của lãnh đạo DN về thực thi QTCT tốt thông qua tuân thủ Bộ qui tắc QTCT của Việt Nam.

Thứ nhất, về nhận thức quản trị công ty: Trước đòi hỏi của cổ đông, sức ép cạnh tranh ngày càng lớn ban lãnh đạo nhận thực được phải thay đổi tư duy về quản trị công ty. Ban lãnh đạo đã xây dựng một quy chế quản trị bài bản để giúp công ty hoạt động

chuyên nghiệp, minh bạch, nâng cao uy tín trên thị trường và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư.

Thứ hai, về chuẩn mực quản trị: hướng tới việc thu hút sự tham gia của các cổ đông nước ngoài, công ty đã bước đầu thiết lập nguyên tắc, chuẩn mực quản trị công ty, áp dụng được những kỹ năng quản trị từ các đối tác chiến lược và đổi mới mô hình quản trị theo các thông lệ quản trị quốc tế.

Thứ ba, về năng lực quản trị: với cơ cấu cổ đông đa dạng, tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông tham gia vào việc ra quyết định quản trị công ty, ví dụ như việc tham gia biểu quyết tại Đại Hội đồng cổ đông, đề cử và bầu chọn thành viên HĐQT. Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực nâng cao năng lực và vai trò của thành viên HĐQT, tăng cường tính độc lập của các thành viên; thành lập các tiểu ban chức năng để hỗ trợ hoạt động của HĐQT; đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ để cung cấp thông tin phục vụ cho hoạt động quản trị.

Thứ tư, về tính minh bạch: Công ty chú trọng đề cao minh bạch trong các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Rất nhiều nội dung về chiến lược, kế hoạch kinh doanh, thậm chí nhiều vấn đề trước đây vẫn được coi là “nhạy cảm” như chế độ lương, thưởng đối với HĐQT, Ban Điều hành, giờ đây đều được đưa ra thảo luận một cách công khai và quyết định trong cuộc họp HĐQT với sự tham vấn các bên liên quan. Ngoài ra, công ty cũng chủ động tăng cường minh bạch hóa thông tin cho cổ đông thông qua cập nhật các thông tin về tình hình hoạt động trên website, Báo cáo thường niên và các phương tiện thông tin đại chúng.

Thứ năm, về vai trò chủ sở hữu của cổ đông: vai trò làm chủ của người lao động – cổ đông được nâng lên rõ rệt thông qua việc sở hữu cổ phần. Khi công tác quản trị công ty được quan tâm thì đời sống và thu nhập của người lao động sẽ được cải thiện và tăng lên đáng kể.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

- Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc năm 2020.

- **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP: Số 69/BCKT-TC ngày 03/02/2021**

- Ý kiến của kiểm toán viên:

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 2020, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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 03 tháng 02 năm 2021

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 4033-2018-133-1

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Địa chỉ cung cấp Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2020 tại:

- Trụ sở chính Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc - Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (84-220) 6266 066 - Fax: (84-220) 6266 073
- Website: www.viettienson.com - Email: contact@viettienson.com
- Phụ lục đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Nơi nhận:

- Các cổ đông Công ty;
- UBCKNN (để b/c);
- HĐQT, Ban KS (để b/c);
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY



CHỦ TỊCH HĐQT
NGUYỄN THANH HẢI



CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà văn phòng Việt Tiên Sơn,
KDC phía Đông đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương
Tel: 0220 384 6468 / Email: contact@viettienson.com
Website: www.viettienson.com / www.viettienson.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(đã được kiểm toán)



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 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11-12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 39
Phụ lục 01 - Thuyết minh Tài sản cố định hữu hình	40
Phụ lục 02 - Thuyết minh Tài sản cố định vô hình	41
Phụ lục 03 - Thuyết minh Bất động sản đầu tư	42
Phụ lục 04 - Thuyết minh Vay và nợ thuê tài chính	43-44
Phụ lục 05 - Thuyết minh Vốn chủ sở hữu	45

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 31/12/2020.

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 31/12/2020 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 Nguyễn Sỹ Điều	Ủy viên

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

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

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban
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 31/12/2020 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an

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

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 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán 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 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 69/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
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 03 tháng 02 năm 2021 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 31/12/2020 được trình bày từ trang 07 đến trang 45 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 không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các

ước tính kế toán của Ban 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 2020, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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.

Hà nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



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

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 4033-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		341.856.374.398	341.425.945.424
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	3.024.779.884	19.757.069.423
1. Tiền	111		3.024.779.884	19.757.069.423
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		678.528.878	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.b	678.528.878	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		311.812.460.690	290.431.953.124
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.a	49.809.751.000	74.456.155.073
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.a	165.271.186.861	154.735.806.162
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	21.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8.a	108.467.573.452	42.667.383.018
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5	(11.736.050.623)	(2.727.391.129)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	10	18.519.846.756	24.245.274.352
1. Hàng tồn kho	141		22.079.638.754	26.482.393.457
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3.559.791.998)	(2.237.119.105)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.820.758.190	6.991.648.525
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15.a	28.945.400	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.791.812.790	6.991.648.525
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19.b	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		258.863.331.080	247.309.378.736
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.019.510.814	31.625.147.716
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		26.300.000.000	5.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	8.b	3.719.510.814	26.625.147.716
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		37.215.851.835	40.632.023.898
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	37.152.073.940	40.555.183.499
- Nguyên giá	222		55.154.633.827	55.154.633.827
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.002.559.887)	(14.599.450.328)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	63.777.895	76.840.399
- Nguyên giá	228		86.500.000	86.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(22.722.105)	(9.659.601)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	5.083.076.608	5.226.715.540
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.522.368.866)	(1.378.729.934)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	153.117.837.001	132.134.177.750
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		148.754.633.012	132.119.177.750
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.363.203.989	15.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.c	-	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		33.427.054.822	37.691.313.832
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15.b	529.995.699	806.732.390
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Lợi thế thương mại	269		32.897.059.123	36.884.581.442
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		600.719.705.478	588.735.324.160

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		213.243.141.474	215.641.052.169
I. Nợ ngắn hạn	310		156.874.093.745	161.286.878.080
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.a	12.541.656.639	29.185.474.763
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.631.705.240	1.721.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19.a	2.544.628.240	2.413.082.109
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20.a	399.897.874	91.527.860
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		177.383.697	124.268.687
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21.a	2.208.000	-
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16.a	134.576.614.055	127.751.524.661
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		56.369.047.729	54.354.174.089
1. Phải trả người bán dài hạn	331	17.b	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18.b	35.024.231.619	37.571.987.783
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	20.b	12.391.031.320	12.391.031.320
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22.b	4.213.771.290	4.391.154.986
5. Phải trả dài hạn khác	337	21.b	-	-
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16.b	4.740.013.500	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		387.476.564.004	373.094.271.991
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	387.476.564.004	373.094.271.991
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		318.749.960.000	318.749.960.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(238.022.000)	(238.022.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		49.623.177.454	36.272.964.429
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		36.280.675.867	7.055.538.806
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.342.501.587	29.217.425.623
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.341.448.550	18.309.369.562
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		600.719.705.478	588.735.324.160

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2020

Đơn vị tính: VND
 Năm trước

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	323.663.812.902	548.359.366.987
2. Các khoản giảm trừ	02	26	6.912.000	887.137.831
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		323.656.900.902	547.472.229.156
4. Giá vốn hàng bán	11	27	291.938.650.993	490.132.700.071
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31.718.249.909	57.339.529.085
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	13.816.063.231	2.109.286.390
7. Chi phí tài chính	22	29	4.372.532.123	4.232.709.515
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.372.472.807	4.232.489.387
8. Phần (lãi) hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	16.669.168
9. Chi phí bán hàng	25	32.a	521.050.962	739.587.008
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32.b	22.298.065.284	14.191.194.919
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25+26)}	30		18.342.664.771	40.301.993.201
12. Thu nhập khác	31	30	446.429.200	2.549.834
13. Chi phí khác	32	31	1.020.213.518	671.463.080
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(573.784.318)	(668.913.246)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17.768.880.453	39.633.079.955
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	3.386.588.439	8.828.814.037
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		14.382.292.014	30.804.265.918
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			13.342.501.587	29.217.425.623
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			1.039.790.427	1.586.840.295
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	419	1.066

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021



Tổng Giám đốc

Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Phương pháp gián tiếp

Năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	17.768.880.453	39.633.079.955
2. Điều chỉnh cho các khoản		8.637.074.268	9.610.877.274
- Khấu hao tài sản cố định	02	7.547.333.313	6.568.671.771
- Các khoản dự phòng	03	10.331.332.387	919.002.506
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(207.569)	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.815.829.346)	(2.109.286.390)
- Chi phí lãi vay	06	4.574.445.483	4.232.489.387
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	26.405.954.721	49.243.957.229
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(16.946.607.447)	(85.100.083.193)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(12.232.700.559)	(4.524.707.343)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(14.317.376.482)	(16.370.366.951)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	247.791.291	(517.638.660)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.513.670.218)	(4.358.306.854)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.093.000.811)	(12.446.293.084)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(195.022.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(24.449.609.505)	(74.268.460.856)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.348.203.989)	(1.299.660.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.978.528.878)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.300.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(80.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.178.742.370	2.109.203.628
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.847.990.497)	(79.190.456.372)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (Tiếp theo)
 Năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị tính: VND
			Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	174.804.978.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	176.841.550.349	136.544.102.770
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(165.276.447.455)	(123.589.042.292)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(34.213.796.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	11.565.102.894	153.546.242.478
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(16.732.497.108)	87.325.250
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.757.069.423	19.669.744.173
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	207.569	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3.024.779.884	19.757.069.423

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

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 31/12/2020.

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Số CBCNV: 37 người.

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 30/06/2020 bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ 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, 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%	

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)

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

2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

a. 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 Thông tư 53/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

b. 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.

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.

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, 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.

2.5. 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6.. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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: bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo 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

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 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

2.11. Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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 kế 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.

2.16. 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 hóa 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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/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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán 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.

2.20. 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 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.

2.21. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi

giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính [riêng] của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính [riêng] thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.22. 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.

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

- Chi 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;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm 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).

2.23. 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.

2.24. 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.

c) Ưu đãi thuế

Theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị định số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác: giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với các doanh nghiệp có tổng doanh thu không quá 200 tỷ đồng.

d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.25. 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.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	950.215.572	13.059.013.585
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.074.564.312	6.698.055.838
Cộng	3.024.779.884	19.757.069.423

4. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	678.528.878	-	-	-
Đầu tư dài hạn	678.528.878	-	-	-
Cộng	678.528.878	-	-	-

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 - 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, đơn vị đem ký quỹ cho hoạt động kinh doanh lãi hành quốc tế. Ngày 25/5/2020, Tổng cục du lịch ban hành Quyết định số 594/QĐ-TCDL về việc thu hồi giấy phép kinh doanh lãi hành quốc tế của Công ty và thông báo số 965/TCDL-LH ngày 28/07/2020, yêu cầu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam hoàn trả số tiền đã ký quỹ về tài khoản tiền gửi có kỳ hạn.

5. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	49.809.751.000	74.456.155.073
- Công ty TNHH CP sản xuất 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	13.080.621.550	9.457.675.290
- Công ty cổ phần Nhật Thanh Phát	7.318.000.000	7.318.000.000
- Công ty cổ phần Smart Wood Việt Nam		6.866.890.605
- Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc	10.934.341.071	
- Các đối tượng khác	18.476.788.379	19.640.313.667
	49.809.751.000	74.456.155.073
b. Dài hạn		
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)		6.866.890.605

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

6. Trả trước cho người bán**a. Ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty TNHH Tuấn Tùng Thái Nguyên	7.482.088.360	4.500.000.000
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.244.267.389	2.642.045.000
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	95.574.126.000	98.000.000.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	29.550.000.000
- Các đối tượng khác	30.420.705.112	20.043.761.162
	165.271.186.861	154.735.806.162

b. Dài hạn**7. Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) ngắn hạn	-	-	-	-
b) Dài hạn				
- Công ty cổ phần XD và PT đô thị Tân Dương (1)	6.400.000.000		6.400.000.000	
- Công ty TNHH MTV TM và DV An Thành Phát (2)	3.250.000.000		3.250.000.000	
- Công ty cổ phần Mạnh Dũng (3)	11.650.000.000		11.650.000.000	
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn (4)	5.000.000.000		5.000.000.000	
	26.300.000.000	-	26.300.000.000	-
c) Phải thu về cho vay các bên liên quan	5.000.000.000		5.000.000.000	

(Xem thông tin chi tiết tại TM số 39)

(1) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 0511/2016/HĐHT/ATP-HH ngày 10/11/2016 sang Hợp đồng cho Số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng

Thời hạn cho vay: 24 tháng

Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)

Số còn phải thu tại ngày 31/12/2020 là: 6.400.000.000 đồng

(2) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 0411/2016/HĐHT/ATP-HH ngày 10/11/2016 sang Hợp đồng cho vay theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 giữa Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (Nay đã đổi tên là Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng An Thành Phát) và Công ty Cổ phần Hồng Hưng và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019:

Số tiền cho vay: 3.250.000.000 đồng

Thời hạn cho vay: 24 tháng

Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)

Số còn phải thu tại ngày 31/12/2020 là: 3.250.000.000 đồng

7. Phải thu về cho vay (tiếp)

(3) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 01/2016/HĐHT/HH-MD ngày 01/11/2016 sang Hợp đồng cho vay theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Mạnh Dũng và Công ty Cổ phần Hồng Hưng và phụ lục hợp đồng ngày 20/06/2019:

Số tiền cho vay: 15.000.000.000 đồng

Thời hạn cho vay: 24 tháng

Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)

Số còn phải thu tại ngày 31/12/2020 là: 11.650.000.000 đồng

(4) Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0101/2019/HDHT/VTĐ- VTS ngày 01/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Số tiền cho vay là: 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng từ 01/01/2019 đến 31/12/2021, lãi suất cho vay: 8%/năm.

8. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng	71.764.249.820		36.284.360.248	
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký	-		3.000.000.000	
Phải thu khác	36.703.323.632		3.383.022.770	
- Công ty CP BĐS Thành Đông	31.952.808.000			
- Các khoản khác	4.750.515.632		3.383.022.770	
	108.467.573.452	-	42.667.383.018	-
b. Dài hạn				
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký	3.719.510.814		6.125.147.716	
cọc				
Phải thu khác	-		20.500.000.000	
- Công ty CP BĐS Thành Đông	-		20.500.000.000	
(i)				
	3.719.510.814	-	26.625.147.716	-

(i) Khoản đầu tư góp vốn theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/TTLĐ/TĐ-VTS, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VTS ngày 08/07/2011 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 08/BB.TD ngày 31/12/2020 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 - 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 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 doanh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.

- Số vốn Công ty đã góp cho Hợp đồng hợp tác liên doanh là: 20.500.000.000 đồng.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

8. Phải thu khác (tiếp)

- Ngày 31/12/2020, 2 bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng số 08/BB.TĐ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/TTLĐ/TĐ-VTS, theo đó:

+ Do Công ty Cổ phần địa ốc Việt Tiên Sơn không tiếp tục góp vốn theo tiến độ đã cam kết tại Hợp đồng hợp tác liên doanh số 01/TTLĐ/TĐ-VTS, ký ngày 08/07/2011, vì vậy hai bên thống nhất không thành lập liên danh để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới phía Đông thành phố Chí Linh. Dự án sẽ do Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông toàn quyền quyết định, cũng như hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đầu tư, khai thác, vận hành, bàn giao, thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước và các bên liên quan.

+ Để đảm bảo quyền lợi, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông sẽ thanh toán lại cho Công ty CP Địa ốc Việt Tiên Sơn số tiền đã đầu tư kèm theo khoản lãi đầu tư do 2 bên thỏa thuận là 6%/ năm, tính trong khoảng thời gian từ ngày Công ty CP Địa ốc Việt Tiên Sơn chuyển tiền tới ngày 31/12/2020.

+ Tổng số tiền Công ty Cổ phần địa ốc Việt Tiên Sơn được nhận là 31.952.808.000 VND, trong đó số tiền gốc là 20.000.000.000 VND được thanh toán trước ngày 30/04/2021; số tiền lãi là 11.952.808.000 VND sẽ được thanh toán trước ngày 30/06/2021.

9. 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 hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	18.022.853.023	6.286.802.400	5.917.794.555	3.190.403.466
Chi tiết:				
- Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	1.381.706.500		
- Ban QL dự án ĐTXDCB Chí Linh	1.416.849.000	425.054.700		
- Công ty CP TM Đại				
- Công ty CP tập đoàn Pao Thái Lan	2.616.002.400	1.308.001.200	2.616.002.400	1.831.201.680
- Công ty TNHH TM và DV QT Sơn Hải	1.300.000.000		1.300.000.000	390.000.000
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	7.318.000.000	2.195.400.000		
- Các đơn vị khác	2.608.588.623	976.640.000	2.001.792.155	969.201.786
	18.022.853.023	6.286.802.400	5.917.794.555	3.190.403.466

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

10. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	352.281.232	-	400.696.381	-
Công cụ, dụng cụ	142.930.969	-	132.459.655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	567.602.519	-
Thành phẩm	1.378.774.991	-	1.220.980.550	-
Hàng hoá	20.205.651.562	(3.559.791.998)	24.160.654.352	(2.237.119.105)
Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
Cộng	22.079.638.754	(3.559.791.998)	26.482.393.457	(2.237.119.105)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Tại ngày 31/12/2020 ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho và đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại Công ty con.

11. Tài sản dở dang dài hạn**a. Chi phí SXKD dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Yết Kiêu (i)	119.663.899.462	119.663.899.462	116.752.383.962	116.752.383.962
- Dự án Côn Sơn (ii)	4.533.681.273	4.533.681.273	4.180.294.773	4.180.294.773
- Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	18.357.774.344	18.357.774.344	5.745.734.526	5.745.734.526
- Các dự án khác	6.199.277.933	6.199.277.933	5.440.764.489	5.440.764.489
	148.754.633.012	148.754.633.012	132.119.177.750	132.119.177.750

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công trình xây dựng nhà máy Nguyễn Thiệu	4.363.203.989	15.000.000
	4.363.203.989	15.000.000

(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.

11. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp)

(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 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.

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

(Chi tiết phụ lục số 01)

13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

(Chi tiết phụ lục số 02)

14. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

(Chi tiết phụ lục số 03)

15. Chi phí trả trước**a. Ngắn hạn**

- Công cụ dụng cụ
- Chi phí trả trước chờ phân bổ

b. Dài hạn

- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ
- Chi phí trả trước chờ phân bổ

Cộng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	28.945.400	
	28.945.400	-
	529.995.699	806.732.390
	167.416.144	512.136.142
	362.579.555	294.596.248
	529.995.699	806.732.390

16. Vay và nợ thuê tài chính

(Chi tiết phụ lục số 04)

17. Phải trả người bán**a. Ngắn hạn**

- Công ty CP XNK Đầu tư An Bình
- Các đối tượng khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND
	9.360.502.801	9.360.502.801	21.058.680.373	21.058.680.373
	3.181.153.838	3.181.153.838	8.126.794.390	8.126.794.390
	12.541.656.639	12.541.656.639	29.185.474.763	29.185.474.763

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Trường Lộc	800.000.000	800.000.000
- Công ty Cân Hà	600.000.000	600.000.000
- Công ty CP SmartWood Việt Nam	5.021.698.840	
- Các đối tượng khác	1.010.006.400	321.000.000
	6.631.705.240	1.721.000.000
b. Dài hạn		
- Khách hàng trả trước tiền dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	37.571.987.783
	35.024.231.619	37.892.987.783
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
d. Các bên liên quan	5.021.698.840	

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số thực nộp	Số cuối năm
a. Phải nộp				
Thuế Giá trị gia tăng	388.223.946	2.789.969.271	2.951.190.418	227.002.799
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-			-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-			-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.015.091.213	3.386.588.439	3.093.000.811	2.308.678.841
Thuế Thu nhập cá nhân	9.766.950	40.127.100	40.947.450	8.946.600
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	79.037.550	79.037.550	-
Thuế bảo vệ môi trường	-			-
Các loại thuế khác	-	8.001.276	8.001.276	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	82.643.572	82.643.572	-
Cộng	2.413.082.109	6.386.367.208	6.254.821.077	2.544.628.240

Đơn vị tính: VND

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.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

20. Chi phí phải trả	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	399.897.874	91.527.860
- Chi phí lãi vay	399.897.874	91.527.860
- Khác		
b. Dài hạn	12.391.031.320	12.391.031.320
- Lãi vay		
- Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa	12.391.031.320	12.391.031.320
Cộng	12.790.929.194	12.482.559.180

21. Phải trả khác	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	2.208.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.208.000	-
b. Dài hạn	-	-
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-
Cộng	2.208.000	-

22. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	177.383.697	124.268.687
b. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	4.213.771.290	4.391.154.986
Cộng	4.213.771.290	4.391.154.986

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

(Chi tiết phụ lục số 05)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Vốn góp của Ông Nguyễn Thanh Hải	92.437.500.000	29%	92.437.500.000	29%
- Vốn góp của Ông Trương Thanh Sơn	31.875.000.000	10%	31.875.000.000	10%
- Vốn góp của đối tượng khác	194.437.460.000	61%	194.437.460.000	61%
Cộng	318.749.960.000	100%	318.749.960.000	100%

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	318.749.960.000	143.749.960.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	175.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	318.749.960.000	318.749.960.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

23. Vốn chủ sở hữu (tiếp)

d. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.874.996	31.874.996
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.874.996	31.874.996
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.874.996	31.874.996
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.874.996	31.874.996
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.874.996	31.874.996

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

f. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-

24. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
c. Ngoại tệ các loại		
- USD	135,33	161,73
- EUR	103,49	114,49

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**25. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a. Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa	313.024.086.756	525.006.952.424
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.520.470.245
- Doanh thu hoạt động xây lắp	-	1.915.726.445
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	187.723.232	253.929.154
- Doanh thu chuẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	10.452.002.914	19.662.288.719
Cộng	323.663.812.902	548.359.366.987

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)

26. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Thuế giá trị gia tăng trực tiếp	-	-
- Hàng bán bị trả lại	6.912.000	887.137.831
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
Cộng	6.912.000	887.137.831

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

27. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn bán hàng hóa	285.596.084.544	474.734.270.924
- Giá vốn bán thành phẩm	-	-
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	1.410.955.149
- Giá vốn hoạt động xây lắp	-	1.678.872.953
- Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	156.837.648	143.638.932
- Giá vốn chuẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	6.185.728.801	12.164.962.113
Cộng	291.938.650.993	490.132.700.071

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	2.363.021.346	2.109.203.628
- Chênh lệch tỷ giá	233.885	82.762
- Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	11.452.808.000	-
Cộng	13.816.063.231	2.109.286.390

29. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền vay	4.372.472.807	4.232.489.387
- Chênh lệch tỷ giá	26.316	122.128
- Khác	33.000	98.000
Cộng	4.372.532.123	4.232.709.515

30. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu nhập khác	446.429.200	2.549.834
Cộng	446.429.200	2.549.834

31. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	74.143.572	-
- Khấu hao TSCĐ vượt khung	298.527.930	-
- Khác	647.542.016	671.463.080
Cộng	1.020.213.518	671.463.080

32. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	24.565.000	26.088.000
- Chi phí nhân công	468.833.557	497.666.846
- Chi phí khấu hao	23.451.405	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	17.475.049
- Chi phí khác bằng tiền	4.201.000	198.357.113
Cộng	521.050.962	739.587.008

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	62.760.695	85.146.079
- Chi phí nhân công	5.421.903.422	5.583.433.793
- Chi phí khấu hao	2.142.748.600	2.155.505.492
- Thuế, phí, lệ phí	199.663.052	290.491.604
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.540.207	345.685.824
- Chi phí khác bằng tiền	1.323.267.496	1.821.287.882
- Phân bổ Lợi thế thương mại	3.987.522.318	2.990.641.739
- Chi phí dự phòng	9.008.659.494	919.002.506
Cộng	22.298.065.284	14.191.194.919

34. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	5.146.244.030	10.114.964.026
- Chi phí nhân công	7.633.933.979	7.566.954.914
- Chi phí khấu hao	3.375.821.584	3.566.812.507
- Thuế, phí, lệ phí	199.663.052	1.793.251.955
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.366.458.661	7.601.432.900
- Chi phí khác bằng tiền	13.413.738.212	7.781.042.808
- Chi phí dự phòng	9.008.659.494	919.002.506
Cộng	42.144.519.012	39.343.461.616

35. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.386.588.439	8.828.814.037
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.386.588.439	8.828.814.037

36. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	13.342.501.587	29.217.425.623
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.342.501.587	29.217.425.623
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	31.874.996	27.416.180
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	418,59	1.065,70

VII. Những thông tin khác**37. 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	3.024.779.884		19.757.069.423	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	161.996.835.266	(11.736.050.623)	143.748.685.807	(2.727.391.129)
Các khoản cho vay	26.300.000.000		26.300.000.000	
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	192.000.144.028	(11.736.050.623)	189.805.755.230	(2.727.391.129)

Đơn vị tính: VND

Nợ phải trả tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	139.316.627.555	127.751.524.661
Phải trả người bán, phải trả khác	12.543.864.639	29.185.474.763
Chi phí phải trả	12.790.929.194	12.482.559.180
Cộng	164.651.421.388	169.419.558.604

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 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	3.024.779.884			3.024.779.884
Phải thu khách hàng, phải thu khác	158.277.324.452	3.719.510.814		161.996.835.266
Các khoản cho vay	-	26.300.000.000		26.300.000.000
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878			678.528.878
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	161.980.633.214	30.019.510.814	-	192.000.144.028
Số đầu 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
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	158.180.607.514	31.625.147.716	-	189.805.755.230

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	134.576.614.055	4.740.013.500		139.316.627.555
Phải trả người bán, phải trả	12.543.864.639	-		12.543.864.639
Chi phí phải trả	399.897.874	12.391.031.320		12.790.929.194
Cộng	147.520.376.568	17.131.044.820	-	164.651.421.388
Số đầu năm				
Vay và nợ	127.751.524.661	-		127.751.524.661
Phải trả người bán, phải trả	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

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.

38. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ, xây dựng	Hoạt động KD y học cổ truyền	Đơn vị tính: VND Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	313.017.174.756	187.723.232	10.452.002.914	323.656.900.902
Chi phí bộ phận	285.596.084.544	156.837.648	6.185.728.801	291.938.650.993
Kết quả kinh doanh bộ	27.421.090.212	30.885.584	4.266.274.113	31.718.249.909
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				22.819.116.246
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				8.899.133.663
Doanh thu hoạt động tài				13.816.063.231
Chi phí tài chính				4.372.532.123
Thu nhập khác				446.429.200
Chi phí khác				1.020.213.518
Thuế TNDN hiện hành				3.386.588.439
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				14.382.292.014

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ÓC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

39. Giao dịch với bên liên quan**a. Thông tin các bên liên quan****Bên liên quan****Mối quan hệ**

- Công ty Cổ phần SmartWood 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.

- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn

Ông Nguyễn Thanh Hải: Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty.

- Ông Nguyễn Thanh Hải

Chủ tịch HĐQT

- Ông Trương Thanh Sơn

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

- Ông Dương Văn Điệp

Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

- Bà Bùi Thị Bích Vân

Thành viên HĐQT

- Ông Nguyễn Minh Xô

Phó Tổng Giám đốc

- Bà Nguyễn Thị Tư

Trưởng Ban kiểm soát

- Ông Nguyễn Trương Khôi

Thành viên Ban kiểm soát

- Ông Trần Ngọc Việt

Thành viên Ban kiểm soát

b. Giao dịch với 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:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng		
Công ty CP Smart	178.699.488.800	99.910.071.390
Thanh toán tiền		
Công ty CP Smart	208.458.027.125	103.034.187.924
Phải thu lãi cho vay		
Công ty CP Việt Tiên	401.095.890	400.000.000
Đi vay		
Bà Nguyễn Thị Tư		260.897.000
Trả nợ gốc vay		
Bà Nguyễn Thị Tư		260.897.000
Ông Nguyễn Minh Xô		189.000.000

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

39. Giao dịch với bên liên quan (tiếp)

Số dư tại ngày kết thúc năm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Smart		6.866.890.605
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Việt Tiên	5.000.000.000	5.000.000.000
Người mua trả tiền		
Công ty CP Smart	5.021.698.840	
Phải thu khác		
Công ty CP Việt Tiên	996.164.382	614.794.519
Vay		
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	260.897.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	170.000.000	170.000.000
Ông Trần Ngọc Việt	200.000.000	200.000.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Bà Bùi Thị Bích Vân	323.041.000	323.041.000
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	1.680.000.000	1.320.000.000

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

40. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Chi Linh, Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

41. Số liệu so sánh

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

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kê toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phụ lục số 01

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu 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
- Mua trong năm						-
- Đầu tư XDCB hoàn thành		-				-
- Tăng khác						-
- Phân loại lại						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số 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						
Số đầu 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
- Khấu hao trong năm	1.680.305.592	795.689.221	223.355.330	235.426.080	468.333.336	3.403.109.559
- Tăng khác						-
- Phân loại lại						-
- Thanh lý nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số cuối năm	9.641.290.686	3.133.227.041	1.700.433.880	1.654.274.938	1.873.333.342	18.002.559.887
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	31.752.623.172	6.055.365.892	681.371.178	660.823.263	1.404.999.994	40.555.183.499
Tại ngày cuối năm	30.072.317.580	5.259.676.671	458.015.848	425.397.183	936.666.658	37.152.073.940

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đang thế chấp

- VND

- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng:

2.280.756.736 VND

Phụ lục số 02

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm		54.000.000	32.500.000	86.500.000
- Mua trong năm				-
- Tăng do góp vốn				-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	-	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm		7.526.786	2.132.815	9.659.601
- Khấu hao trong năm		9.000.000	4.062.504	13.062.504
- Tăng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	-	16.526.786	6.195.319	22.722.105
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	46.473.214	30.367.185	76.840.399
Tại ngày cuối năm	-	37.473.214	26.304.681	63.777.895

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đang thế chấp:

- VND

- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng:

- 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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phụ lục số 03

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

<u>Khoản mục</u>	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Cơ sở hạ tầng</u>	<u>Tài sản khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474		6.605.445.474
- Mua trong năm				-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	334.687.493	1.044.042.441		1.378.729.934
- Mua trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	372.315.329	1.150.053.537	-	1.522.368.866
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.387.526.507	3.839.189.033	-	5.226.715.540
Tại ngày cuối năm	1.349.898.671	3.733.177.937	-	5.083.076.608

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đang thế chấp đảm bảo các khoản vay: 5.083.076.608 VND

- Nguyên giá BĐS đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phụ lục số 04

16. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn						
Vay ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (1)	62.992.303.635	62.992.303.635	164.981.088.849	164.979.583.455	62.990.798.241	62.990.798.241
		-				
Vay cá nhân						
Cá nhân (2)	71.024.582.420	71.024.582.420	6.263.856.000		64.760.726.420	64.760.726.420
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Hà Thành (3)	559.728.000	559.728.000	559.728.000			-
	134.576.614.055	134.576.614.055	171.804.672.849	164.979.583.455	127.751.524.661	127.751.524.661
b. Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Hà Thành (3)	4.740.013.500	4.740.013.500	5.036.877.500	296.864.000		-
	4.740.013.500	4.740.013.500	5.036.877.500	296.864.000	-	-

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:**(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương :****Khoản vay của Công ty CP Việt Tiên Sơn địa ốc**

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/4675970/HĐTD ngày 26/06/2020:

+ Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND

+ Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này.

+ 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 (được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/4675970/HĐTD ngày 20/06/2019 sang)

+ Số dư vay tại ngày 31/12/2020: 12.992.488.000 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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Khoản vay của Công ty CP Việt Tâm Doanh

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2020/4770732/HĐTD ngày 18/03/2020. Hợp đồng này bao gồm toàn bộ số dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh của Công ty CP Việt Tâm Doanh tại Ngân hàng BIDV được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/4770732/HĐTD ngày 11/03/2018 hạn mức 50 tỷ đồng sang.

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND
- Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 18 tháng 03 năm 2021 (12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng)
- Thời hạn cho vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành
- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể
- 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 31/12/2020: 49.999.815.635 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 31/12/2021
- + 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 31/12/2020: 71.024.582.420 VND

(3) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0520/2020-HDDCVDDADDT/NHCT188-NGUYENTHIEU ngày 13/05/2020
- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 VND
- Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020
- Thời hạn cho vay: 60 tháng
- Mục đích: thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của "Dự án nâng cấp xây dựng nhà máy sản xuất thực phẩm bảo vệ sức khỏe theo tiêu chuẩn GMP"
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể
- Biện pháp đảm bảo: Thế chấp quyền sử dụng đất số 66 Ngọc Hà, Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của chủ tịch HĐQT Nguyễn Thanh Hải
- Số dư vay tại 31/12/2020: 5.299.741.500 VND

Phụ lục số 05

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	143.749.960.000	(43.000.000)		38.957.692.833	16.046.113.967	198.710.766.800
- Tăng vốn trong năm trước	175.000.000.000					175.000.000.000
- Lãi trong năm trước		-		29.217.425.623	1.586.840.295	30.804.265.918
- Tăng khác					676.415.300	676.415.300
- Trích lập các quỹ						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước						-
- Cổ tức				(31.874.996.000)		(31.874.996.000)
- Tăng/giảm do đầu tư bổ sung						-
- Giảm khác		(195.022.000)		(27.158.027)		(222.180.027)
Số dư đầu năm nay	318.749.960.000	(238.022.000)	-	36.272.964.429	18.309.369.562	373.094.271.991
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay				13.342.501.587	1.032.078.988	14.374.580.575
- Tăng khác				7.711.438		7.711.438
- Trích lập các quỹ						-
- Giảm vốn trong năm nay						-
- Lỗ trong năm nay						-
- Cổ tức						-
- Tăng/giảm do đầu tư bổ sung						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm nay	318.749.960.000	(238.022.000)	-	49.623.177.454	19.341.448.550	387.476.564.004