

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 22/10/2018)



viettienson
tương lai bền vững

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số15...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 2 năm 2018)

QUYỀN 01/02

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

Trụ sở chính: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông, đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện thoại: (84-22) 0626 6066

Fax: (84-22) 0626 6373

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SMARTINVEST

Trụ sở chính: Tầng 3, số 2A Đại Cồ Việt, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3573 9779

Fax: (024) 3573 9769

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Điện thoại: (84-9) 8937 2373

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BÁT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 22/10/2018)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ... tháng ... năm 2018)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

Trụ sở chính: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông, đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện thoại: (84-22) 0626 6066

Fax: (84-22) 0626 6373

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SMARTINVEST

Trụ sở chính: Tầng 3, số 2A Đại Cồ Việt, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3573 9779

Fax: (024) 3573 9769

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Điện thoại: (84-9) 8937 2373

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 do Phòng Đăng ký kinh doanh
Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi
lần thứ 09 ngày 22/10/2018)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng chào bán : 17.500.000 cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán : 175.000.000.000 đồng
(theo mệnh giá)

Tổ chức kiểm toán : Công ty TNHH Kiểm toán TTP

Trụ sở chính: Tầng 12 tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số
72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3742 5888 Fax: (024) 3757 8666

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

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh: 94 Nguyễn Thị Thập, phường
Tân Hưng, quận 7, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 62 630 788 Fax: (028) 62 608 089

Tổ chức Tư vấn và Bảo lãnh phát hành : Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest

Trụ sở chính: Tầng 3, số 2A Đại Cồ Việt, phường Lê Đại
Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

ĐT: (024) 3573 9779 Fax: (024) 3573 9769

Website: www.sisi.com.vn/

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	7
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về pháp lý.....	11
3. Rủi ro đặc thù ngành.....	11
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	14
5. Rủi ro pha loãng.....	16
6. Rủi ro quản trị Công ty	18
7. Rủi ro khác	18
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	19
1. Tổ chức phát hành	19
2. Tổ chức tư vấn.....	19
III. CÁC KHÁI NIỆM	19
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	20
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	20
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	24
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	24
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại 05/10/2018.....	28
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	30
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	31
7. Hoạt động kinh doanh	33
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	48
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	53
10. Chính sách đối với người lao động	57
11. Chính sách cổ tức	59
12. Tình hình tài chính.	60
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	68
14. Tài sản.....	82
15. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	86
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	89

17.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	90
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	90
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	90
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	90
1.	Loại cổ phiếu	90
2.	Mệnh giá	90
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	90
4.	Giá chào bán dự kiến.....	92
5.	Phương pháp tính giá	92
6.	Phương thức phân phối.....	93
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu	93
8.	Đăng ký mua cổ phiếu	94
9.	Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	95
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	96
11.	Các loại thuế có liên quan	96
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	97
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	97
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	97
1.	Kế hoạch sử dụng vốn	97
2.	Phương án xử lý trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến.....	109
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	110
1.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC 2018.....	110
2.	TỔ CHỨC TƯ VẤN	110
IX.	PHỤ LỤC.....	111

DANH MỤC SƠ ĐỒ, BẢNG BIỂU

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam.....	7
Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm.....	8
Sơ đồ tổ chức của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	24
Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty	28
Bảng 2: Danh sách những người có liên quan đến các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên.....	28
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 05/10/2018.....	30
Bảng 4: Quá trình tăng vốn của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc.....	31
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ giai đoạn 2016 – Quý 3/2018	36
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu hợp nhất giai đoạn 2016 – Quý 3/2018.....	37
Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ	39
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất.....	40
Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2016 – Quý 3/2018.....	42
Bảng 10: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh Công ty hợp nhất giai đoạn 2016 – Quý 3/2018	42
Bảng 11: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết	48
Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018.	50
Bảng 14: Cơ cấu lao động thời điểm 30/09/2018	58
Bảng 15: Mức lương bình quân người lao động trong công ty	62
Bảng 16: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty mẹ	62
Bảng 17: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Hợp nhất	62
Bảng 18: Chi tiết số dư các khoản vay của Công ty mẹ	63
Bảng 19: Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất	63
Bảng 20: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	64
Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất.....	65
Bảng 22: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty mẹ	65
Bảng 23: Chi tiết các khoản phải trả của Hợp nhất.....	66
Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ	67
Bảng 25: Các chỉ tiêu tài chính Hợp nhất	67
Bảng 26: Tình hình tài sản Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2017.....	82
Bảng 27: Tình hình tài sản Công ty Hợp nhất tại thời điểm 31/12/2017.....	82
Bảng 28: Tình hình đất đai của Công ty tính thời điểm 30/09/2018.....	85
Bảng 29: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận Hợp nhất năm tài chính 2018.....	86
Bảng 30: Cơ cấu doanh thu của Công ty năm 2017 và 8 tháng đầu năm 2018 của Công ty Cổ phần Hồng Hưng.....	101

Bảng 31: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh năm 2017 và 8 tháng đầu năm 2018 của Công ty Cổ phần Hồng Hưng	102
Bảng 32: Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2017 và 8 tháng đầu năm 2018 của Công ty cổ phần Hồng Hưng.....	102
Bảng 33: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty Cổ phần Hồng Hưng.....	103
Bảng 34: Cơ cấu cổ đông trước khi tăng vốn tại thời điểm 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Hồng Hưng (thời điểm Vốn điều lệ của Công ty là 18.000.000.000 đồng).....	104
Bảng 35: Cơ cấu cổ đông sau khi tăng vốn tại thời điểm 10/09/2018 của Công ty cổ phần Hồng Hưng (thời điểm Vốn điều lệ của Công ty là 58.000.000.000 đồng).....	104
Bảng 36: Dự kiến kế hoạch hoạt động kinh doanh từ 2018-2021 của Công ty Cổ phần Hồng Hưng.....	105

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

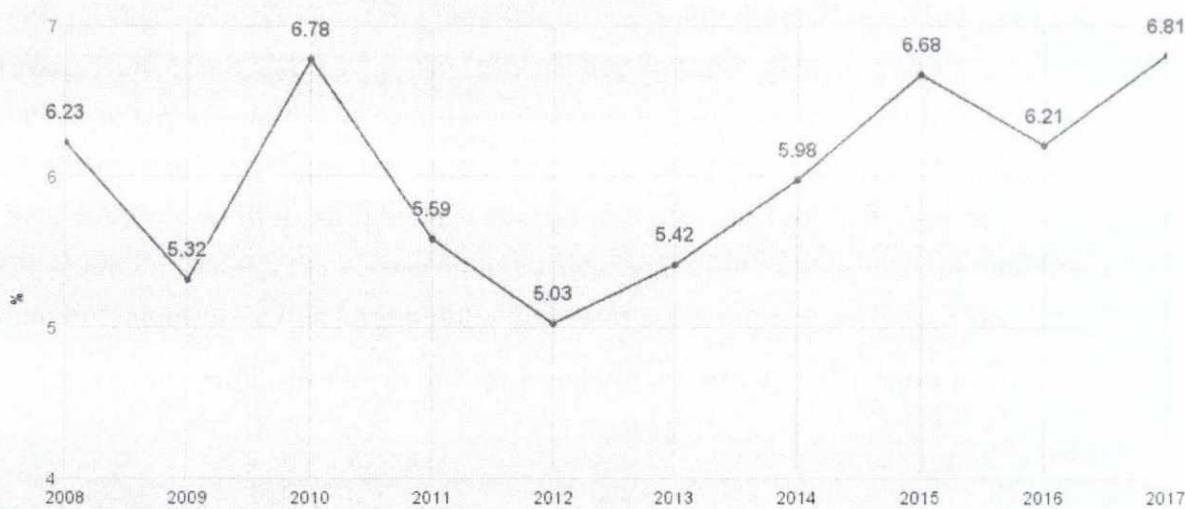
- **Tăng trưởng**

- Thực trạng và xu hướng phát triển của nền kinh tế trong nước luôn ảnh hưởng đến sự tồn tại và phát triển của các doanh nghiệp. Khi nền kinh tế ở giai đoạn tăng trưởng cao sẽ tạo nhiều cơ hội cho doanh nghiệp phát triển. Ngược lại, khi nền kinh tế sa sút, suy thoái sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực cho các doanh nghiệp.
- Kinh tế Việt Nam có xu hướng tăng dần trong những năm 2000 - 2007 với tốc độ tăng trưởng trung bình đạt 7,8%. Tuy nhiên cuộc khủng hoảng tài chính của một số nền kinh tế lớn trong năm 2008 đã đẩy nền kinh tế thế giới vào tình trạng suy thoái, làm hẹp thị trường xuất khẩu, thị trường vốn, thị trường lao động và tác động tiêu cực tới nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội khác của nước ta, tốc độ tăng trưởng kinh tế trong nước năm 2008 chỉ đạt 6,23% và con số này trong năm 2009, 2010 và 2011 sau nhiều nỗ lực phục hồi nền kinh tế của Chính phủ cũng tương ứng chỉ là 5,32%, 6,78% và 5,89%.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam

Tăng trưởng kinh tế năm 2017 cao nhất trong 10 năm

(Nguồn: Tổng cục thống kê)



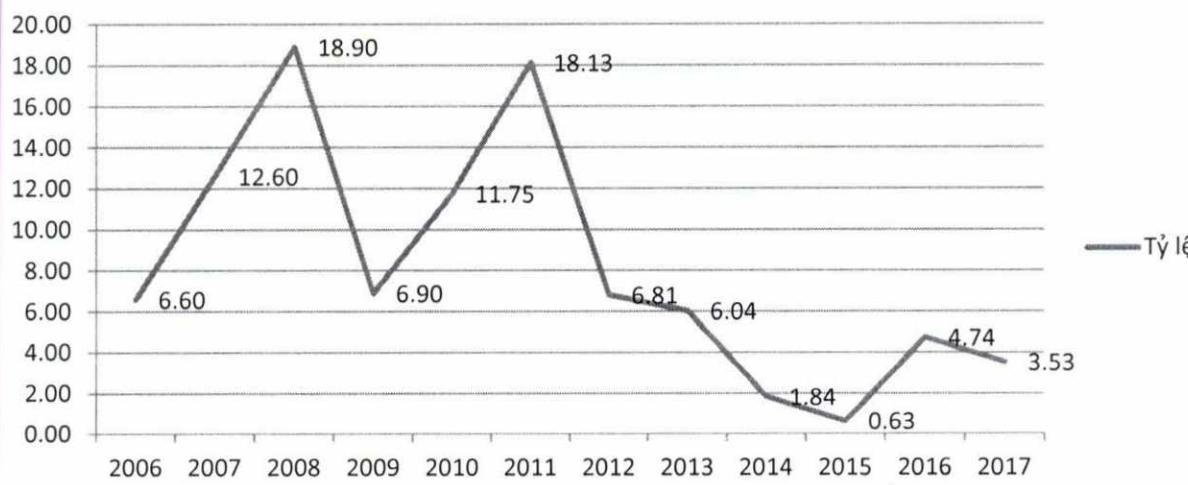
(Nguồn: Tổng cục thống kê)

- Năm 2012, tình hình kinh tế trong nước tiếp tục phải đối mặt với những khó khăn, thách thức lớn. Tăng trưởng kinh tế năm 2012 tiếp tục chậm lại (chỉ đạt 5,25%, thấp hơn chỉ tiêu năm 2011; mặt bằng lãi suất vẫn ở mức cao, tuy vậy lạm phát đã được kiềm chế xuống còn một chữ số).

- Năm 2013, kinh tế Việt Nam đã có những biến chuyển theo hướng tích cực hơn, GDP năm 2013 tăng 5,42%, cải thiện tích cực so với mức tăng 5,25% của năm 2012. Năm 2014 tăng trưởng GDP ở mức 5,98%, cao hơn so với mức dự báo là 5,8%. Tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm 2015 ước đạt 6,1% (so với cùng kỳ năm trước). Tốc độ tăng GDP năm 2015 đạt 6,68%, cao hơn năm 2014 là 0,7%. Năm 2016, GDP đạt 6,21% thấp hơn so với năm 2015 và là năm đầu tiên có mức tăng chậm lại kể từ năm 2012. Năm 2017, GDP đạt 6,81% cao hơn năm 2016 là 0,6% và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua. Dự kiến năm 2018, GDP đạt 6,5-6,7%, thấp hơn so với năm 2017.
 - Những khó khăn và bất ổn kinh tế trong những năm gần đây đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Mặc dù nền kinh tế đang dần thoát ra khỏi giai đoạn suy thoái, nhưng để tiếp tục tồn tại và phát triển, đòi hỏi Công ty phải luôn chủ động, nhạy bén, kịp thời có các giải pháp, biện pháp vượt qua khó khăn thách thức, tận dụng triệt để các cơ hội có được để phát triển vươn lên.
- **Rủi ro lạm phát**
 - Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, trong đó có Việt Tiên Sơn Địa ốc, lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng trực tiếp và làm gia tăng các chi phí đầu vào, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí xây dựng, chi phí nhân công và các chi phí khác.
 - Tại Việt Nam, tỷ lệ lạm phát đã tăng từ 6,6% năm 2006 lên 12,6% trong năm 2007, đặc biệt năm 2008 tỷ lệ lạm phát đã tăng lên tới 19,87%. Mặc dù năm 2009, nhờ các nỗ lực kiểm soát lạm phát của Chính phủ và Nhà nước, tỷ lệ lạm phát giảm xuống còn 6,9%. Tuy nhiên, bước sang năm 2010 tỷ lệ lạm phát của Việt Nam tăng trở lại 11,8%.
 - Tính chung trong giai đoạn 2001-2010, lạm phát của Việt Nam đã tăng trung bình trên 8,8%/năm, vượt xa con số của một số quốc gia khác trong khu vực như Thái Lan (2,7%) hay Trung Quốc (2,1%).

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm

Tỷ lệ lạm phát Việt Nam giai đoạn 2006-2017



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

- Đặc biệt, chỉ số giá tiêu dùng năm 2011 đã tăng tới 18,13% so với tháng 12 năm 2010, vượt xa chỉ tiêu 7% đặt ra từ đầu năm. Nguyên nhân chủ yếu của sự tăng mạnh này là do những biến động về giá vàng, tỷ giá USD, lãi suất, nhập siêu cao... đã kéo theo nhiều mặt hàng trong nước tăng giá. Ngoài ra, giá cả của các mặt hàng công nghiệp, lương thực tăng mạnh cũng đã góp phần gây ra tình trạng lạm phát tăng cao gần đây. Năm 2012, với mục tiêu chính trong công tác điều hành kinh tế vĩ mô của Chính phủ là kiềm chế lạm phát, Việt Nam đã đạt được kết quả khả quan với tỷ lệ lạm phát của cả năm 2012 dừng lại tại mức 6,8%.
- Theo thông báo của Tổng Cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2013 tăng 6,04%, song vẫn thấp hơn mức tăng cùng kỳ năm ngoái. Trong năm 2013, cung cầu hàng hóa trong nước cơ bản ổn định, giá một số hàng hóa thiết yếu như lương thực, thực phẩm, thức ăn chăn nuôi, xi măng, ... ở mức ổn định. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, Bộ kế hoạch và Đầu tư, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 11 năm 2015 tăng 0,07% so với tháng trước, tăng 0,34% so với cùng kỳ năm 2014. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. Tỷ lệ lạm phát cả năm 2016 đạt mức 4,74%. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016, hoàn thành mục tiêu kiềm chế lạm phát dưới mức 4% trong năm 2017. Mục tiêu đề ra cho năm 2018 của CPI đạt bình quân 3,5%-3,8%.
- Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, ban lãnh đạo Việt Tiên Sơn Địa ốc thường xuyên cập nhật, chủ động dự báo sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, tăng cường công tác kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào, đồng thời điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường. Điều này góp phần duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và làm giảm thiểu tối đa những rủi ro có thể phát sinh gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.
- **Rủi ro lãi suất**

- Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.
- Trong 6 tháng năm 2013, lãi suất huy động và cho vay đều ở xu hướng giảm mạnh. Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã có 3 lần điều chỉnh giảm lãi suất, ngày 26/3 giảm 1% các lãi suất chủ chốt, ngày 10/5 giảm tiếp 1% các lãi suất chủ chốt. Lãi suất huy động liên tục giảm do tín dụng tăng yếu, ngân hàng thừa vốn. Đến cuối tháng 6, lãi suất huy động kỳ hạn ngắn dao động từ 5% - 7%/năm, lãi suất kỳ hạn dài từ 7,1% - 10%/năm. Tiếp theo, trong tháng 3/2014, trần lãi suất huy động đã tiếp tục giảm thêm và đưa trần lãi suất huy động về 6%/năm, trong điều kiện như vậy, lãi suất cho vay hiện nay dao động từ 9-13% năm, thậm chí là 6%/năm tùy từng khách hàng và nhóm lĩnh vực ưu tiên. Theo số liệu thống kê, trong 9 tháng năm 2015 mặt bằng lãi suất giảm khoảng 0,3%/năm so với cuối năm 2014, 3 tháng cuối năm lãi suất cho vay và huy động vốn của hệ thống Ngân hàng thương mại vẫn tiếp tục được duy trì tương đối ổn định và được Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh một cách linh hoạt.
- Trong năm 2016, dữ liệu từ NHNN cho biết: Lãi suất huy động bằng VND tương đối ổn định. Hiện tại, mặt bằng lãi suất huy động bằng VND phổ biến ở mức 0,8-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,5-5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,4-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,4-7,2%/năm. Lãi suất huy động bằng USD tương đối ổn định ở mức 0%/năm đối với tiền gửi của cá nhân và tổ chức. Theo đó, mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6-7%/năm đối với ngắn hạn, các NHTM tiếp tục áp dụng lãi suất cho vay trung và dài hạn phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 9-10%/năm. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3-11%/năm đối với trung và dài hạn.
- Năm 2017, trong bối cảnh lạm phát có xu hướng tăng thấp, thanh khoản toàn bộ hệ thống ngân hàng khá tốt và việc thủ tướng yêu cầu NHNN phấn đấu đưa tăng trưởng tín dụng trong cả năm 2017 đạt trên 18%, NHNN đã ban hành 2 quyết định quan trọng về điều chỉnh giảm lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên. Cụ thể NHNN giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,5% xuống 6,25%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,5% xuống 4,25%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với các ngân hàng từ 7,5% xuống 7,25%/năm. Đây là đợt điều chỉnh đầu tiên của NHNN sau hơn 4 năm giữ nguyên lãi suất điều hành từ năm 2014.
- Tính đến hết quý 3/2018, theo dữ liệu từ NHNN cho biết: lãi suất huy động VND phổ



biến ở mức 0,6-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,3-5,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,3-6%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5-7,3%/năm; lãi suất huy động USD của các Tổ chức tín dụng ở mức 0%/năm đối với tiền gửi cá nhân và tổ chức. Đối với lãi suất cho vay VND, hiện mặt bằng lãi suất cho vay VND phổ biến ở mức 6-9%/năm đối với ngắn hạn, 9-11%/năm đối với trung và dài hạn; lãi suất cho vay USD phổ biến ở mức 2,8-6%/năm, trong đó lãi suất cho vay ngắn hạn phổ biến ở mức 2,8-4,7%/năm, lãi suất cho vay trung, dài hạn ở mức 4,5-6%/năm. Dự báo, trong 3 tháng cuối năm, lãi suất cho vay và huy động vốn vẫn sẽ được hệ thống các Ngân hàng thương mại duy trì và được NHNN điều chỉnh một cách linh hoạt.

- Tính đến thời điểm 30/06/2018, nợ phải trả của Việt Tiên Sơn Địa ốc (*Theo Báo cáo tài chính kiểm toán soát xét bán niên 2018*) là trên 229,8 tỷ đồng; tương đương 57,35% tổng nguồn vốn, trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 114 tỷ đồng. Ngoài khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bắc Hải Dương với số dư đến 30/06/2018 là 34,9 tỷ đồng, thì phần lớn các khoản nợ vay này (*thực chất là các khoản ứng trước của khách hàng mua dự án*) đều có lãi suất 0%. Do vậy, sự biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng không nhiều đến chi phí tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về pháp lý

- Rủi ro về pháp lý xảy ra trong quá trình chấp hành luật pháp do thay đổi quy định, không tuân thủ đúng quy định hoặc khi phát sinh tranh chấp, kiện cáo,... từ các bên liên quan trong quá trình hoạt động của Công ty.
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thương mại và dịch vụ nên chịu sự điều chỉnh của hệ thống luật pháp Việt Nam, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Chứng khoán và các văn bản dưới luật. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này cũng đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ sự thay đổi về mặt chính sách nào xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro này, Việt Tiên Sơn Địa ốc sử dụng dịch vụ tư vấn cập nhật văn bản pháp luật ([website: https://thuvienphapluat.vn](https://thuvienphapluat.vn)) và có bộ phận thường xuyên cập nhật thông tin, tổ chức các buổi họp nhằm phổ biến các văn bản pháp luật mới tới từng bộ phận và cán bộ công nhân viên trong Công ty.

3. Rủi ro đặc thù ngành

✚ Rủi ro cạnh tranh

- Với sự khởi sắc của thị trường bất động sản của cả nước nói chung và tỉnh Hải Dương

nói riêng trong 8 tháng đầu năm 2018, cùng với định hướng phát triển của tỉnh Hải Dương, thành phố Hải Dương sẽ được đầu tư để trở thành Đô thị loại I, thị xã Chí Linh sẽ được đầu tư để trở thành thành phố Chí Linh trước năm 2020 với đặc trưng là thành phố xanh - văn minh - hiện đại, có sức hấp dẫn lớn về môi trường đầu tư và tính cạnh tranh, phát triển bền vững, hài hòa với môi trường. Do vậy nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, quỹ đất sẽ là rất lớn, điều này thu hút ngày càng nhiều các doanh nghiệp bất động sản đến Hải Dương và các doanh nghiệp bất động sản mới gia nhập vào thị trường này.

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

Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án

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

Rủi ro đối với các dự án mục tiêu

- Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh diễn ra thường xuyên và liên tục, các doanh nghiệp bất động sản luôn phải tìm kiếm các dự án tiềm năng mới phù hợp với năng lực của Công ty và mang tính chất gối đầu nhau.
- Công ty hiện đang có 2 dự án mục tiêu nằm trong kế hoạch dài hạn, đó là: Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc viên và Nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương và Dự án Khu dân cư phía Đông, đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*đổi tên từ Dự án Khu dân cư sân Golf thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương*). Đây đều là những dự án rất tiềm năng và Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được chỉ định làm tổ chức đầu tư lập quy hoạch dự án. Sau quá trình lập quy hoạch dự án, cấp có thẩm quyền sẽ tiến hành phê duyệt thực hiện dự án và tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu giữa các tổ chức, đơn vị quan tâm. Do đó có thể xảy ra rủi ro cho Công ty khi Công ty không được trở thành chủ đầu tư của dự án đó.
- Tuy nhiên, so với các đối thủ cạnh tranh, Việt Tiên Sơn Địa ốc là tổ chức đầu tư lập



quy hoạch dự án nên có nhiều kinh nghiệm và rất am hiểu về dự án đó. Đây sẽ là lợi thế rất lớn của Công ty khi tham gia đấu thầu làm chủ đầu tư dự án (trong trường hợp tổ chức đấu thầu) và có khả năng trúng thầu cao (Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là nhà thầu duy nhất trúng thầu sơ tuyển Dự án Khu dân cư phía Đông, đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh tại Thông báo số 83/TB-UBND ngày 27/9/2019 của UBND thị xã Chí Linh, đến nay UBND thị xã Chí Linh đã có văn bản Trình UBND tỉnh Hải Dương, Sở KHĐT thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; Đối với Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc viên và Nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Công ty đã có văn bản trình UBND tỉnh, Sở KHĐT đề nghị thực hiện dự án đầu tư, hiện nay UBND tỉnh Hải Dương đã có văn bản gửi Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề nghị thỏa thuận vị trí thực hiện dự án). Bên cạnh đó, công ty thường xuyên lập và cập nhật danh sách các dự án bất động sản tiềm năng có thể thực hiện trong tương lai. Do đó, đối với bất kỳ dự án nào không được thực hiện, Công ty đều có các phương án thay thế kịp thời.

Rủi ro biến động giá cả nguyên liệu đầu vào

- Giá cả nguyên vật liệu đầu vào là yếu tố chiếm tỷ trọng lớn, có ảnh hưởng trực tiếp làm tăng hoặc giảm giá vốn của dự án, từ đó tác động đến kết quả kinh doanh của Công ty.
- Việt Tiên Sơn Địa ốc là thành viên tích cực của Hội Doanh nghiệp trẻ tỉnh Hải Dương trong nhiều năm qua. Điều này tạo ra cơ hội lớn cho Công ty trong việc thiết lập quan hệ và liên kết chặt chẽ với các thành viên khác trong Hội, là các đơn vị cung cấp nguyên vật liệu uy tín trên địa bàn tỉnh Hải Dương, như Xi măng Hoàng Thạch, Phúc Sơn, thép Hòa Phát, các nhà máy gạch tuy-nen trên địa bàn thị xã Chí Linh. Do đó, Công ty hoàn toàn có thể chủ động nắm bắt tình hình giá cả nguyên vật liệu đầu vào và đưa ra những biện pháp đối phó kịp thời.

Rủi ro về khả năng huy động vốn.

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

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

Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh thương mại

- Rủi ro đặc thù đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại hàng hóa là bị phụ thuộc chủ yếu vào nguồn cung cấp hàng hóa tự nhà cung cấp và thị trường đầu ra cho sản phẩm. Nếu doanh nghiệp chỉ phụ thuộc vào nguồn cung từ 1 đến 2 nhà cung cấp thì sẽ có thể gặp tình trạng ép giá, không chủ động được số lượng sản phẩm đầu vào. Bên cạnh đó, việc tìm thị trường đầu ra cho sản phẩm cũng là thách thức không nhỏ đối với Công ty.
- Để hạn chế rủi ro này, Việt Tiên Sơn Địa ốc đã tiến hành nghiên cứu kỹ lưỡng trước khi ký hợp đồng với các đối tác trong và ngoài nước nhằm đảm bảo sự ổn định nguồn đầu vào, đồng thời nghiên cứu thị trường để dự báo trước nhu cầu và số lượng sản phẩm đầu ra mà Công ty có khả năng phân phối. Thực tế là Việt Tiên Sơn Địa ốc đã và đang tìm kiếm, thực hiện hợp tác với nhiều đơn vị cung cấp lớn và uy tín trên thị trường tại các quốc gia Mỹ, Úc, Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc,... sau đó phân phối sản phẩm cho các đối tác là những doanh nghiệp Việt Nam có quan hệ làm ăn lâu năm với Công ty. Với quy trình nhập hàng hóa đầu vào và phân phối như hiện nay, rủi ro đặc thù của lĩnh vực kinh doanh thương mại sẽ không ảnh hưởng nhiều đến việc hoạt động và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Rủi ro khác

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

4. Rủi ro của đợt chào bán và rủi ro của dự án khi sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

4.1 Rủi ro của đợt chào bán

- Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó lường, giá cổ phiếu hiện tại có thể thay đổi lên xuống do cung cầu thị trường, nên đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết do các cổ đông không thực hiện quyền mua dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:
 - o Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu. Xin

- phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để thực hiện các mục đích nêu trên. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết. Tuy nhiên, phương án này sẽ tăng chi phí tài chính và làm giảm lợi nhuận của Công ty.
 - Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

4.2 Rủi ro của dự án khi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

- Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để (i) Mua lại cổ phần của các cá nhân để tăng tỷ lệ vốn góp tại Công ty Cổ phần Hồng Hưng, (ii) Đầu tư xây dựng dự án khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Công ty Cổ phần Hồng Hưng là một doanh nghiệp tiềm năng, hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản. Hiện công ty đang là chủ đầu tư dự án Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, TP.Hải Dương, dự án có tổng diện tích đất xây dựng là 63.466 m², tổng mức đầu tư là 986.655.721.000 đồng. Với việc mua lại cổ phần của 02 cá nhân để tăng tỷ lệ sở hữu của AAV tại Công ty cổ phần Hồng Hưng, thì rủi ro của hoạt động đầu tư tài chính này là kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Hồng Hưng trong các năm tới không đạt kế hoạch, ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của AAV khi lợi nhuận từ việc chia cổ tức không đạt kỳ vọng và có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu AAV trong ngắn hạn. Tuy nhiên với dự án Khu chung cư và biệt thự cao cấp tại phường Việt Hòa, TP.Hải Dương ở vị trí đắc địa, giá vốn thấp, và tiềm lực tài chính vững mạnh cũng như kinh nghiệm của Công ty cổ phần Hồng Hưng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thì rủi ro này ít có khả năng xảy ra.
- Dự án khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương là dự án bất động sản của AAV được thực hiện theo hình thức xây dựng hạ tầng và phân lô bán nền. Dự án được xây dựng trên khu đất diện tích đất 199.559m², thuộc địa bàn phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, với tổng mức đầu tư 214.65 tỷ đồng. Dự kiến tiến độ hoàn thành dự án trong năm 2019. Mức độ rủi ro khi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để đầu tư phát triển dự án là khi thị trường bất động sản bước vào giai đoạn trầm lắng và dự án không bán được hàng hoặc bán được rất ít để mang lại doanh thu và lợi nhuận cho công ty như dự kiến. Tuy nhiên với việc dự án có vị trí đắc địa nằm ở trung tâm thị xã Chí Linh, đường giao thông thuận tiện, chi phí vốn thấp, hơn nữa với hình thức đầu tư phân lô bán nền rất thuận tiện cho khách hàng khi sở hữu các lô đất tại vị trí đẹp với giá rẻ, có thể nắm giữ lâu dài

để gia tăng giá trị đầu tư, thì việc khi hoàn thiện xong cơ sở hạ tầng dự án không bán được hàng theo dự kiến là rất ít khả năng xảy ra.

5. Rủi ro pha loãng

- Sau khi Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng.
 - ✚ Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại : 14.374.996 cổ phiếu
 - ✚ Tổng số cổ phiếu chào bán : 17.500.000 cổ phiếu
 - ✚ Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán : 31.874.996 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu của AAV bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau (*chỉ tính phần pha loãng đối với việc phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu*):
- ✚ **Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS)**
- Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế chia cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân. Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu. Vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.
- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) pha loãng được tính như sau:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận chia cho Cổ đông thường}}{\text{Tổng khối lượng CP đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*(12-T) + Y * T}{12}$$

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử ngày hoàn tất đợt chào bán này của AAV là 31/03/2019, khi đó:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} &= \frac{14.374.996*3 + 31.874.996*9}{12} \\ &= 27.499.996 \text{ cổ phiếu} \end{aligned}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 theo kế hoạch của AAV là 130.000.000.000 đồng, khi đó:

EPS năm 2019 (dự kiến) trước khi pha loãng	=	130.000.000.000
	=	14.374.996
	=	9.043 đồng/cổ phiếu
EPS năm 2019 (dự kiến) sau khi pha loãng	=	130.000.000.000
	=	27.499.996
	=	4.727 đồng/cổ phiếu

Sau khi chào bán, EPS dự kiến năm 2019 của AAV bị giảm 47,73% so với trước khi chào bán.

Hiệu ứng pha loãng EPS sẽ giảm dần khi số vốn bổ sung từ đợt phát hành được đưa vào sử dụng và tạo ra lợi nhuận tương ứng.

♦ **Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)**

Công thức tính:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Nguồn vốn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{170.947.305.146 - 0}{12.500.000 - 0} = 13.676 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

- Tại thời điểm 30/06/2018, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là 13.676 đồng/cổ phiếu. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

♦ **Giá thị trường của cổ phiếu AAV**

- Trong trường hợp giá cổ phiếu giao dịch của AAV cao hơn giá chào bán, thì nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần theo công thức sau:

$$P_{tc} = (P_{Rt-1} + P_R * a) / (1+a)$$

Trong đó:

P_{tc}: Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn

P_{Rt-1}: Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền

P_R: Giá phát hành

a: Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phần chào bán/số lượng cổ phần đang lưu hành)

Ví dụ: Giá giả định cổ phiếu AAV trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 17.000 đồng/cổ phiếu, số cổ phiếu của Công ty tại thời điểm phát hành là 14.374.996 cổ phiếu. Nếu chào bán 17.500.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu AAV được điều chỉnh tính theo công thức trên như sau:

$$P_{tc} = (17.000 + 10.000 * 28/23) / (1+28/23) = 13.157 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, theo ví dụ trên giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi pha loãng giảm xuống mức là: 13.157 đồng/cổ phiếu

- Tuy nhiên tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền nếu thị giá của cổ phiếu AAV nhỏ hơn giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu thì theo quy chế tính giá tham chiếu của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, giá tham chiếu của cổ phiếu AAV tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không được điều chỉnh.

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

- Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).
- Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra đồng thời và chúng cũng không liên hệ trực tiếp với nhau. Tuy nhiên, những rủi ro này ít nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của AAV, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

6. Rủi ro quản trị Công ty

- Việc tăng quy mô vốn có thể sẽ gây ra rủi ro về quản trị Công ty. Rủi ro này bao gồm:
 - Rủi ro về quản trị nguồn vốn và tài sản;
 - Rủi ro về quản trị nguồn nhân lực;
 - Rủi ro về vận hành quy trình, hệ thống;
 - Rủi ro về xây dựng văn hóa doanh nghiệp và trách nhiệm cộng đồng;
- Khi quy mô Công ty tăng dần với việc phải điều chỉnh bộ máy quản lý phù hợp để hạn chế tối thiểu các rủi ro nêu trên. Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động điều tiết để giảm thiểu các rủi ro về quản trị doanh nghiệp, hoàn thành tốt công tác quản lý Công ty. Công ty đã đạt được sự tăng trưởng ổn định, hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu đề ra và duy trì ổn định sản xuất kinh doanh.

7. Rủi ro khác

- Giá cổ phiếu của Công ty không thể tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực

tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

- Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông: Nguyễn Thanh Hải

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Người đại diện theo pháp luật

Ông: Trương Thanh Sơn

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Tuấn Anh

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà: Đỗ Thị Thu Hà

Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Ông: Bùi Bảo Toàn

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần
Chứng khoán SmartInvest

*(Theo Quyết định số 10/2018/QĐ - SMARTINVEST
do Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán
SmartInvest ký ngày 29/05/2018).*

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

AAV

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Tổ chức phát hành/Tổ chức chào bán	Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Đơn vị tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HĐQT	Hội đồng quản trị
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
UBND	Ủy Ban Nhân Dân
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
BĐS	Bất động sản

Những từ ngữ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 06/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/01/2014, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006, Luật số 62/2010/QH12 ngày 14/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác có liên quan.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

Tên doanh nghiệp	:	CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC
Tên tiếng anh	:	Viet Tien Son Real Estate Holding Company
Địa chỉ công ty	:	Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Điện thoại	:	(84-22) 0626 6066
Fax	:	(84-22) 0626 6373
Website	:	www.viettienson.com



Logo :

Vốn điều lệ đăng ký : 143.749.960.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba tỷ, bảy
trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng)

Vốn điều lệ thực góp : 143.749.960.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba tỷ, bảy
trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng)

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 do Phòng Đăng ký kinh
doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng
ký thay đổi lần thứ 09 ngày 22/10/2018.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc
đi thuê
 - Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê,
mua và môi giới bất động sản
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
 - Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
 - Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
 - Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, cơ sở hạ tầng
- Bán buôn thực phẩm
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- Chi tiết: Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng
cáo bất động sản; Quản lý bất động sản
- Hoạt động tư vấn quản lý
 - Chi tiết: Tư vấn lập dự án đầu tư
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
 - Chi tiết: - Giám sát công tác lắp đặt thiết bị điện công trình dân dụng và công
nghiệp; Giám sát công tác lắp đặt thiết bị cơ điện công trình dân dụng và công
nghiệp 220KV; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình; hạ tầng kỹ

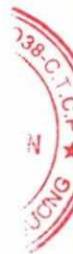
thuật đô thị, lắp đặt thiết bị công trình thủy lợi, công trình xây dựng giao thông (Cầu - đường bộ), công trình xây dựng thủy lợi - Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu đường; Thiết kế cơ điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 220KV; Thiết kế lắp đặt thiết bị công trình và lắp đặt thiết bị công nghệ cơ khí công trình; Thiết kế công nghệ máy xây dựng và thiết bị công trình thủy lợi, thủy điện - Khảo sát địa chất công trình; Khảo sát địa chất thủy văn

- Đại lý du lịch
Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch
- Điều hành tua du lịch

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

1.2 Lịch sử 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 với vốn điều lệ thực góp là 10 tỷ đồng, hoạt động về lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản chuyên tại địa bàn tỉnh Hải Dương.
- Ngày 20/07/2010, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản tại thị xã Chí Linh; và sau gần 1 năm, ngày 14/03/2011, Công ty đã thành lập thêm Sàn Giao dịch Bất động sản thứ 2 tại thành phố Hải Dương. Đây cũng chính là 2 sàn giao dịch bất động sản đầu tiên trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Việc thành lập Sàn giao dịch Bất động sản là sự khẳng định hướng tới chuyên nghiệp hóa và cam kết phục vụ khách hàng của Công ty trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Ngày 29/04/2011, UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 giao cho Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh” với diện tích 144.780 m², Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 10/7/2013 với diện tích thực hiện dự án là: 199.559,08 m².
- Ngày 17/10/2011, UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000594, thay đổi lần thứ nhất ngày 01/12/2013 giao cho Công ty cổ phần Hồng Hưng (Công ty con của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) làm chủ đầu tư thực hiện dự án “Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa thành phố Hải Dương” với tổng diện tích thực hiện dự án 63.466 m².
- Ngày 31/12/2012, Việt Tiên Sơn Địa ốc đã đầu tư xây dựng trụ sở mới tại Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương với



tổng mức đầu tư là 19,2 tỷ đồng. Đây cũng chính là trụ sở làm việc của Công ty cho đến thời điểm hiện tại.

- Ngày 25/03/2013, UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư số 04121000663 giao cho Liên danh Việt Tiên Sơn – Thăng Long thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Cụm dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, đường Nguyễn Hữu Cầu, thành phố Hải Dương”, đại diện liên danh là Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc.
- Ngày 16/07/2013, Việt Tiên Sơn Địa Ốc tiếp tục thành lập Trung tâm Du lịch lữ hành với mục tiêu đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động của Công ty, không chỉ trong lĩnh vực bất động sản.
- Ngày 24/03/2014, UBND tỉnh Hải Dương ban hành văn bản số 422/UBND-VP Về việc chỉ định Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc là chủ đầu tư thực hiện dự án khu “Côn Sơn Resort” với quy mô 90,68 ha ; Ngày 13/2/2018 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 695/QĐ-UBND Về việc chấp thuận đầu tư Dự án Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh.
- Ngày 20/03/2017, Công ty thành lập chi nhánh Hà Nội, có địa chỉ tại Số 19 Bà Triệu, Phường 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 cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc được UBCKNN chấp thuận là công ty đại chúng tại Công văn số 2756/UBCK-GSDC.
- Ngày 25/05/2018, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Quyết định số 287/QD-SGDHN với mã chứng khoán là AAV. Ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu niêm yết AAV là ngày 25/06/2018 theo thông báo số 598/TB-SGDHN ngày 08/06/2018 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Trải qua nhiều năm phát triển, ngày nay, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc đã trở thành một trong những Công ty đứng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản của tỉnh Hải Dương với thương hiệu dần được khẳng định qua các dự án tên tuổi như: Dự án Khu Dân cư phía đông đường Yết Kiêu thị xã Chí Linh, Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa thành phố Hải Dương, dự án Cụm dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ thành phố Hải Dương, ...
- Để có được thành tựu đến ngày hôm nay, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc luôn đề cao tinh thần cùng chung tay vì sự phát triển cộng đồng, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với Nhà nước thông qua các hoạt động thiết thực có ích cho xã hội như tham gia tài trợ các chương trình xúc tiến thương mại, đóng góp tích cực cho các hoạt động cộng đồng, hoạt động của Hội doanh nhân trẻ tỉnh Hải Dương, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Hải Dương, Hiệp hội bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu

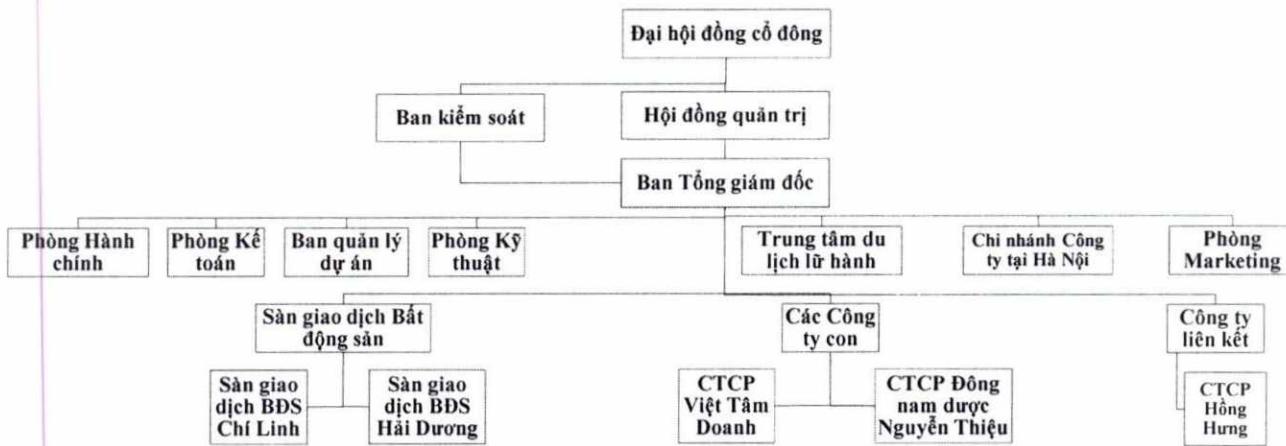
dùng Việt Nam (VACOD),... Chủ tịch Hội đồng quản trị Nguyễn Thanh Hải đã được Chủ tịch nước trao tặng huân chương lao động hạng 3, được Thủ tướng chính phủ tặng bằng khen, được UBND tỉnh Hải Dương và nhiều cơ quan tổ chức trao tặng kỷ niệm chương, bằng khen, và giấy khen.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

- CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc và các văn bản pháp luật có liên quan khác.
- CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, có cơ cấu tổ chức như sau: (i) Đại hội đồng cổ đông, (ii) Hội đồng quản trị, (iii) Ban Kiểm soát, (iv) Ban Tổng Giám đốc, (v) Các phòng ban.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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



† Đại hội đồng Cổ đông

- Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần.
- Đại hội đồng cổ đông có quyền thảo luận và thông qua: Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty; Báo cáo tài chính hàng năm; Báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình Công ty; Báo cáo của Hội đồng Quản trị; Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường có các quyền và nhiệm vụ sau:
 - Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
 - Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;

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

→ Hội đồng Quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, gồm 06 thành viên (trong đó bao gồm 01 Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên) với nhiệm kỳ là 05 năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Hội đồng quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau:

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

Cơ cấu HĐQT của Công ty như sau:

Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	TV HĐQT không điều hành
Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
Dương Văn Đieber	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành
Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
Trần Đức An	Thành viên HĐQT	TV HĐQT độc lập
Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT	TV HĐQT độc lập

→ Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện

các nhiệm vụ được giao. Ban kiểm soát có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

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

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

Đỗ Thị Thu Hà

Trưởng Ban Kiểm Soát

Trần Ngọc Việt

Kiểm Soát Viên

Nguyễn Trương Khôi

Kiểm Soát Viên

4 Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 03 thành viên, gồm 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc, thực hiện các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.
- Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
 - Tổ chức thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị;
 - Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
 - Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
 - Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
 - Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Phó Tổng Giám đốc là người giúp cho Tổng Giám đốc điều hành một hoặc một số lĩnh vực hoạt động của Công ty theo sự phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc, đồng thời, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và pháp luật về nhiệm vụ được phân công,

ủy quyền.

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

Trưởng Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Đương Văn Địệp	Phó Tổng Giám đốc

CHỨC NĂNG CÁC ĐƠN VỊ, PHÒNG BAN CÔNG TY

♦ Phòng Hành chính:

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

♦ Phòng Kế toán:

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

♦ Phòng Marketing

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

♦ Ban Quản lý dự án

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

♦ Phòng Kỹ thuật

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

của các công trình.

• Trung tâm Du lịch lữ hành

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

• Sàn giao dịch Bất động sản

- Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty về hoạt động kinh doanh Bất động sản và dịch vụ bất động sản. Đây là đơn vị tổ chức, thực hiện giao dịch và môi giới để bán, chuyển nhượng, cho thuê, định giá, quản lý và quảng cáo, thuê mua các bất động sản của khách hàng cá nhân, tổ chức và các doanh nghiệp trong và ngoài nước.
 - Hiện nay, Công ty đang sở hữu 02 Sàn giao dịch Bất động sản tại Hải Dương và Chí Linh
 - o Sàn Giao dịch bất động sản Hải Dương – Địa chỉ: Số 6, đường Hồng Quang, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;
 - o Sàn Giao dịch bất động sản Chí Linh – Địa chỉ: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương;
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại 05/10/2018.

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan tại ngày 05/10/2018

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

STT	Cổ đông	Số CMND/CCCD, ngày cấp, nơi cấp	Số cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Nguyễn Thanh Hải	Số 0129370780 do CA TP Hà Nội cấp ngày 12/01/2007	4.168.750	29,00
2	Trương Thanh Sơn	Số 141157356 do CA Hải Dương cấp ngày 30/05/2005	1.437.500	10,00
	Tổng cộng		5.606.250	39,00

(Nguồn: Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam)

Bảng 2: Danh sách những người có liên quan đến các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ	Số cổ phiếu

			(cổ phần)
1	Nguyễn Thanh Hải		
1.1	Nguyễn Văn Thiệu	Cha đẻ	0
1.2	Nguyễn Thị Tuyết Mai	Vợ	0
1.3	Nguyễn Thị Mai Trang	Con đẻ	0
1.4	Nguyễn Thị Mai Phương	Con đẻ	0
1.5	Nguyễn Tiến Đức	Anh trai	0
1.6	Nguyễn Thị San	Chị gái	0
1.7	Nguyễn Thị Kiệm	Chị gái	0
1.8	Nguyễn Thị Hậu	Em gái	0
1.9	Nguyễn Thị Hoa	Em gái	0
1.10	Nguyễn Thị Thanh	Em gái	0
1.11	Nguyễn Thị Loan	Em gái	0
1.12	Nguyễn Thị Mười	Em gái	0
1.13	Công ty CP Việt Tâm Doanh	Chủ tịch HĐQT	0
1.14	Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Chủ tịch HĐQT	0
1.15	Công ty CP Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT	0
2	Trương Thanh Sơn		
2.1	Trương Thị Hương Thủy	Con đẻ	0
2.2	Trương Thị Hương Giang	Con đẻ	0
2.3	Trương Quang Hải	Anh ruột	0
2.4	Công ty CP Việt Tiên Sơn	Phó Tổng giám đốc	0

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

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương, Phòng Đăng ký kinh doanh cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 lần đầu vào ngày 12/04/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 09 vào ngày 22/10/2018.
- Theo luật Doanh nghiệp, sau thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình. Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.3 Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 05/10/2018

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 05/10/2018

STT	Cơ cấu	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông là cá nhân	13.799.996	96%
1.1	Cá nhân trong nước	13.766.071	95,76%
1.2	Cá nhân nước ngoài	33.925	0,24%
2	Cổ đông là tổ chức	575.000	4%
2.1	Tổ chức trong nước	575.000	4%
2.2	Tổ chức nước ngoài	-	-
Tổng cộng		14.374.996	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam chốt tại 05/10/2018)

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

- **Công ty mẹ:** không có

- **Công ty con:**

- | | |
|--------------|--|
| Tên đầy đủ | : Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu |
| Trụ sở chính | : Lô 1A, Cụm Công nghiệp Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình |
| Vốn điều lệ | : 36.000.000.000 đồng |
| ĐKKD số | : 1000895169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 23/06/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày |

01/06/2017

- Ngành nghề kinh doanh : Hoạt động y tế chưa được phân vào đâu: (sản xuất, bào chế, kinh doanh thuốc y học cổ truyền) Chi tiết: Hoạt động của phòng chuẩn trị y học cổ truyền
- Tình hình góp vốn : AAV nắm giữ 88,83% vốn điều lệ

Công ty con:

- Tên đầy đủ : **Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh**
- Trụ sở chính : Quán Sui, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương
- Vốn điều lệ : 48.000.000.000 đồng
- ĐKKD số : 0800986367 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 16/05/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 25/08/2016
- Ngành nghề kinh doanh : Xuất nhập khẩu; bán buôn máy móc, bán lẻ, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.
- Tình hình góp vốn : AAV nắm giữ 80% vốn điều lệ

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Kể từ khi hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần cho đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 4 lần:

Bảng 4: Quá trình tăng vốn của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

STT	Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ (VND)	Phương thức tăng vốn
1.	2010	10.000.000.000	Góp vốn thành lập công ty.
2.	02/2016	50.000.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu 40 tỷ đồng để tăng vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng
3.	08/2016	100.000.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu 50 tỷ đồng để tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng
4.	11/2016	125.000.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu 25 tỷ đồng để tăng vốn điều lệ lên 125 tỷ đồng

5.	10/2018	143.749.960.000	Trả cổ tức với tỷ lệ 15% bằng cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 143.749.960.000 đồng
----	---------	-----------------	---

• **Báo cáo về đợt tăng vốn gần nhất của Công ty tháng 10/2018:**

- Vốn điều lệ trước phát hành 125.000.000.000 đồng (*Một trăm hai lăm tỷ đồng*)
- Vốn điều lệ sau phát hành 143.749.960.000 đồng (*Một trăm bốn mươi ba tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*)
- Hình thức phát hành Trả cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 15% bằng cổ phiếu
- Đối tượng phát hành Tất cả cổ đông trong danh sách cổ đông chốt ngày 05/10/2018.
- Số lượng phát hành 1.874.996 cổ phiếu
- Ngày dự kiến giao dịch cổ phiếu phát hành Quý IV/2018
- Cơ quan chấp thuận: Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Cơ sở pháp lý của Đợt tăng vốn
 - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 2906-2/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 29/06/2018;
 - Biên bản ĐHĐCĐ thường niên số 2906-1/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 29/06/2018;
 - Nghị quyết HĐQT số 3008-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR ngày 30/08/2018 về Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu cho Cổ đông Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc;
 - Báo cáo số 1110-1/2018/BC-VTSR ngày 11/10/2018 về kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;
 - Công văn số 7051/UBCK-QLCB ngày 16/10/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
 - Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, thay đổi lần thứ 09 ngày 22/10/2018;

- Báo cáo kiểm toán vốn số 324/BCKT-TC ngày 23/10/2018.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

7.1.1 Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

• Đối với hoạt động kinh doanh thương mại

- Đây là hoạt động chính đem lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong năm 2016-2017 và 6 tháng đầu năm 2018. Hoạt động thương mại hàng hóa của Công ty bao gồm kinh doanh hàng đông lạnh (bao gồm các sản phẩm thịt trâu, thịt gà và heo đông lạnh) và các hàng hóa khác.
- Đối với việc nhập hàng hóa đầu vào của hàng đông lạnh, Công ty có các đối tác đều là những doanh nghiệp có uy tín và thương hiệu trên thị trường như: Công ty TNHH MTV Hà Thành – CN Quảng Ninh, CTCP 379 Sông Lam, Công ty TNHH 779 Sông Hồng, Công ty TNHH XNK Đầu tư An Bình, CTCP XNK thủ công Mỹ Nghệ. Về mảng phân phối sản phẩm, Công ty bán buôn cho 03 đối tác chính gồm: Công ty TNHH XNK An Bình, Công ty TNHH 1 Thành Viên Hà Thành – Chi nhánh Quảng Ninh, Công ty TNHH 1 Thành viên Lộc Nguyên Phan. Các đối tác này đều cam kết hợp tác lâu dài với Việt Tiên Sơn Địa ốc do đó đảm bảo tính ổn định cho thị trường đầu ra. Năm 2017, Công ty mở rộng hoạt động thương mại hàng thực phẩm đông lạnh để phục vụ nhu cầu tiêu dùng ngày một tăng. Ngoài nhập hàng từ các đối tác chính, Công ty còn nhập khẩu thêm thịt trâu từ Ấn Độ qua Công ty ALLANASONS PRIVATE LIMITED. Về phân phối sản phẩm, Công ty cũng mở rộng bán hàng thịt đông lạnh trực tiếp đến các Công ty phân phối tại Hà Nội như Công ty CP Sự kiện Âm Thực Hapro, Công ty TNHH 123Mart, Công Ty TNHH Cung Ứng Thực Phẩm Thanh Nga, Công ty TNHH Thực Phẩm Khánh Long. Trong các năm tiếp theo, khi công ty thiết lập được mối quan hệ thương mại lâu năm và khăng khít với các bạn hàng, hoạt động thương mại sẽ vẫn được Công ty duy trì là hoạt động kinh doanh chính, duy trì lợi nhuận đều đặn hàng năm cho Công ty.

• Kinh doanh bất động sản

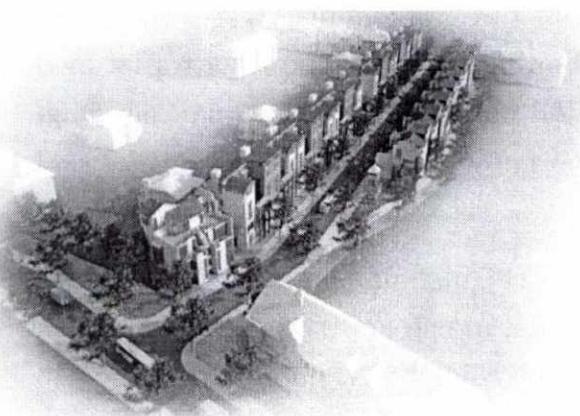
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là một trong những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tiên tại tỉnh Hải Dương. Với thành công của các dự án đã triển khai và bàn giao cho khách hàng, Công ty gây dựng cho mình được uy tín thương hiệu lớn trên thị trường Bất động sản tại Hải Dương và các vùng lân cận, được người dân trên địa bàn tin tưởng lựa chọn.
- Trong những năm qua, các Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản tại địa bàn tỉnh Hải Dương chủ yếu thực hiện các dự án theo hình thức phân lô bán nền. Sau

khi đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật của dự án thì bàn giao lại phần hạ tầng cho chính quyền địa phương và bán đất nền để bù đắp chi phí đầu tư. Dự án kết thúc khi bàn giao xong hạ tầng cho chính quyền và bán hết đất nền, chủ đầu tư sẽ không còn bắt cứ hoạt động nào trên khu vực dự án. Cách làm này có ưu điểm là quá trình đầu tư ngắn và thu tiền nhanh, tuy nhiên không khai thác hết được các lợi thế có thể có của dự án để tiếp tục phát triển kinh doanh cũng như không mang lại cho Công ty tính bền vững do phụ thuộc vào việc xây dựng quan hệ với chính quyền, với khách hàng, với đối tác.

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

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

- Một số dự án tiêu biểu đã và đang thực hiện của Công ty như:

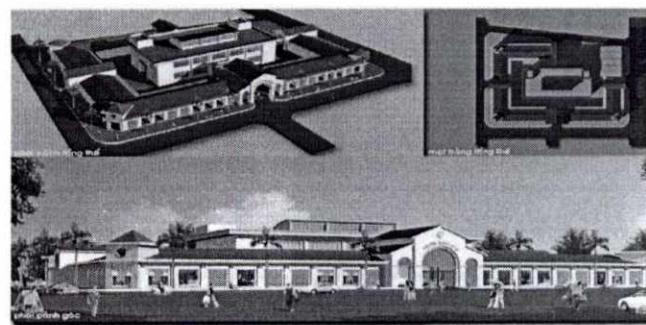


Cụm Dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, đường Nguyễn Hữu Cầu, thành phố



Khu Chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương (đang thực hiện)

Hải Dương (đang thực hiện)



Khu dân cư phía Đông, đường Yết Kiêu – thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (đang thực hiện)

Trung tâm mua sắm thị trấn Sao Đỏ (đã hoàn thành)

Hoạt động kinh doanh khác

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

Dịch vụ lữ hành

Bắt đầu từ năm 2013, Trung tâm dịch vụ lữ hành của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc cung cấp các tour du lịch trong và ngoài nước theo yêu cầu của khách hàng. Đối tượng khách hàng chủ yếu là khách hàng trong tỉnh Hải Dương như khói Ngân hàng, Hội đồng nhân dân tỉnh; Đảng ủy, UBND các cấp, phòng ban chức năng; các sở ngành; các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh và một số khách hàng lẻ. Công ty cung cấp dịch vụ trực tiếp đối với các tour du lịch trong nước và ký hợp đồng thuê đối tác thực hiện đối với các tour du lịch nước ngoài (tour đi Hàn Quốc, Singapore, Malaysia, Nhật Bản, Trung Quốc...). Doanh thu dịch vụ lữ hành năm 2017 đạt 4,3 tỷ đồng, 6 tháng đầu năm 2018 ghi nhận hơn 1,9 tỷ đồng.

Hoạt động xây lắp

Công ty hiện nay đang có 03 đội thi công công trình, có khả năng trực tiếp thi công các dự án, công trình của Công ty, của các công ty thành viên và tham gia đấu thầu để thực hiện các dự án bên ngoài khác. Năm 2015, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trúng thầu gói thầu thi công xây dựng san nền, đường giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật dự án khu nhà ở thương mại tại ga đường sắt Hải Dương, thành phố Hải Dương, chủ đầu tư là Công ty Tư vấn đầu tư và xây dựng giao thông vận tải (Hợp đồng số 34/2015/Tricc-VTS với giá trị hợp đồng là: 10.458.264.000 đồng); Ngày 22/3/2018 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc ký hợp đồng số 05/2018/HĐXD-BQLDA với Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh thi công công trình nâng cấp cải tạo, chỉnh trang đô thị tuyến đường phố quốc lộ 37 phường Thái Học, thị xã

Chí Linh tỉnh Hải Dương, đoạn từ cầu Ninh Chấp đến hết khu dân cư Đồng Đỗ, hạng mục hè phố, thoát nước và trồng cây xanh, giá trị hợp đồng 12.553.164.000 đồng; Ngày 22/3/2018 Công ty cổ phần Hồng Hưng ký hợp đồng số 06/2018/HĐXD-BQLDA với Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh thi công công trình đường, hai đầu cầu kết nối xã Kênh Giang với xã Văn Đức thị xã Chí Linh, giá trị hợp đồng 7.636.903.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, các đội thi công của Công ty đang thực hiện xây dựng theo lộ trình thực hiện hợp đồng này.

7.1.2 Sản xuất và cung cấp dịch vụ

♦ Doanh thu Công ty mẹ

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ giai đoạn 2016 – 9 tháng đầu năm 2018

Dvt: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu năm 2018	
		Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	DT bán hàng	88,93%	96.982.435.736	93,2%	114.695.051.570	95,06%	156.290.361.638
2	DT cung cấp dịch vụ	6,27%	6.837.259.299	3,51%	4.319.416.815	1,26%	2.064.607.298
3	DT hoạt động xây lắp	3,6%	3.900.675.455	2,74%	3.376.482.727	3,6%	5.918.059.091
4	DT kinh doanh bất động sản	1,09%	1.196.250.000	0,42%	510.000.000	-	-
5	DT kinh doanh bất động sản đầu tư	0,11%	128.055.527	0,13%	170.827.147	0,08%	141.737.676
Tổng cộng		100%	109.044.676.017	100%	123.071.778.259	100%	164.414.765.702

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018)

◆ Doanh thu hợp nhất

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu hợp nhất giai đoạn 2016 – 9 tháng đầu năm 2018

Đvt: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu năm 2018	
		Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	DT bán hàng	84,1%	137.697.353.177	82,52%	201.966.948.857	87,42%	211.647.990.229
2	DT cung cấp dịch vụ	4,18%	6.837.259.299	1,76%	4.319.416.815	0,85%	2.064.607.298
3	DT hoạt động xây lắp	2,38%	3.900.675.455	1,38%	3.376.482.727	2,44%	5.918.059.091
4	DT kinh doanh bất động sản	8,50%	13.916.432.000	9,15%	22.396.564.000	3,66%	8.852.638.636
5	DT kinh doanh bất động sản đầu tư	0,08%	128.055.527	0,07%	170.827.147	0,06%	141.737.676
6	DT chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	0,76%	1.241.895.455	5,11%	12.508.309.800	5,57%	13.479.275.282
Tổng cộng		100%	163.721.670.913	100%	244.738.549.346	100%	242.104.308.212

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 3/2018)

- Tổng doanh thu của Công ty trong năm 2017 ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể so với năm 2016, cụ thể tăng 12,86% đối với BCTC riêng và 49,48% trên BCTC hợp nhất. Trong đó, doanh thu của Công ty chủ yếu là do sự đóng góp của hoạt động kinh doanh thương mại (*hang đông lạnh bao gồm các sản phẩm thịt trâu, gà, heo đông lạnh và các hàng hóa khác đối với Công ty mẹ và kinh doanh máy móc thiết bị tại Công ty con - CTCP Việt Tâm Doanh*). Cụ thể, doanh thu hoạt động thương mại năm 2017 đóng góp 82,25% tổng doanh thu thuần, Quý 3/2018 đóng góp 91,52% tổng doanh thu thuần hợp nhất của toàn công ty.

- Đối với hoạt động thương mại hàng đông lạnh năm 2017, Công ty đã phát triển kinh doanh sang nhập trực tiếp từ Ấn Độ thông qua đối tác Công ty ALLANASONS PRIVATE LIMITED và mở rộng bán hàng thịt đông lạnh trực tiếp đến các công ty phân phối tại Hà Nội như Công ty CP Sự kiện Âm Thực Hapro, Công ty TNHH 123Mart, Công Ty TNHH Cung Ứng Thực Phẩm Thanh Nga, Công ty TNHH Thực Phẩm Khánh Long, Đối với hoạt động thương mại máy móc thiết bị tại công ty con, CTCP Việt Tâm Doanh đang đẩy mạnh thương mại các mặt hàng đang có nhu cầu tiêu thụ lớn cho xây dựng như máy xúc, máy ủi, máy lu, xe lu. Công ty có lợi thế là 03 bãi tập kết tại Hải Phòng, Hà Nội và TP Hồ Chí Minh và đã xây dựng được uy tín kinh doanh trên thị trường nên được nhiều bạn hàng giới thiệu. Theo đó, doanh thu bán hàng của Công ty mẹ năm 2017 tăng 17,71 tỷ đồng, tương ứng tăng 18,26% và tại BCTC hợp nhất cũng ghi nhận mức tăng 64,27 tỷ đồng, tương ứng tăng 46,67% so với năm 2016. Nhờ hợp tác với các đối tác đều có uy tín trên thị trường nên hoạt động này sẽ tiếp tục phát triển trong các năm tới và hỗ trợ dòng tiền kinh doanh cho Công ty. Quý 3/2018, Công ty mẹ ghi nhận doanh thu thương mại đạt 105,179 tỷ đồng, tăng trưởng 140,38% so với cùng kỳ năm 2017 và tại BCTC hợp nhất, doanh thu thương mại đạt 126,613 tỷ đồng, tăng trưởng 77,38% so với cùng kỳ 2017.
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của toàn Công ty (*số liệu hợp nhất*) trong năm 2017 chỉ chiếm tỷ trọng 9,15% tổng doanh thu. Phần lớn doanh thu bất động sản đến từ việc chuyển nhượng đất thuộc Dự án Nhà ở Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương của Công ty cổ phần Hồng Hưng. Các dự án bất động sản của Công ty đều đang trong giai đoạn triển khai xây dựng hoặc chưa đủ điều kiện để bàn giao cho khách hàng. Tuy nhiên dự kiến trong năm 2018, doanh thu từ hoạt động này sẽ được cải thiện đáng kể khi dự án Yết Kiêu hoàn thành và chính thức bàn giao cho khách hàng.
- Ngoài ra, các mảng kinh doanh khác của Công ty như Dịch vụ lữ hành, kinh doanh bất động sản cho thuê mặt bằng, xây lắp và y tế đóng góp khoảng 6-8% vào doanh thu thuần của Công ty. Mặc dù chỉ đóng góp tỷ lệ nhỏ trong tổng doanh thu thuần nhưng hoạt động kinh doanh dịch vụ như lữ hành và cho thuê mặt bằng là hoạt động ổn định thường xuyên và đem lại tỷ suất lợi nhuận tương đối tốt cho Công ty trong các năm qua. Đối với hoạt động xây dựng, Công ty đang thực hiện hợp đồng số 34/2015/TRICC-VTS thi công xây dựng san nền, đường giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật dự án khu nhà ở thương mại tại ga đường sắt Hải Dương, thành phố Hải Dương với giá trị hợp đồng là: 10.458.264.000 đồng. Theo đó, công ty ghi nhận doanh thu hàng năm nhận được theo tiến độ thực hiện công trình thi công (*Năm 2016 là 3,90 tỷ đồng, năm 2017 ghi nhận thêm 3,38 tỷ đồng*). Đối với doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền, tại BCTC hợp nhất ghi nhận khoản doanh thu tăng trưởng mạnh mẽ, từ 1,24 tỷ đồng năm 2016 lên 12,51 tỷ đồng trong năm 2017. Quý 3/2018, doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền đạt 6,754 tỷ đồng, tăng 141,04% so với cùng kỳ năm 2017. Kết quả này có được là nhờ uy tín và

danh tiếng của Lương y Nguyễn Thiệu nổi tiếng khắp các tỉnh Thái Bình, Nam Định, Hải Dương, Hải Phòng, Hưng Yên. Doanh thu của CTCP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu cũng tăng trưởng mạnh mẽ kể từ sau khi được CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc tham gia và đẩy mạnh đầu tư vào các hoạt động quảng bá thương hiệu của công ty. Điều này cho thấy mảng hoạt động Đông Nam Dược và sản xuất thực phẩm chức năng là mảng rất tiềm năng và có khả năng tăng trưởng vượt trội trong tương lai khi Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng và Đông Nam dược chính thức đi vào hoạt động.

(*) Vấn đề cần nhấn mạnh trong BCTC riêng kiểm toán năm 2016:

Năm 2016, doanh thu kinh doanh hàng đông lạnh, thép chiếm 88,72% tổng doanh thu phát sinh trong năm.

Báo cáo này thay thế cho Báo cáo kiểm toán số: 270/BCKT/TC ngày 5/06/2017 do phân loại lại, chỉnh sửa và bổ sung thêm một số thuyết minh chi tiết trên Báo cáo tài chính (Chi tiết tại thuyết minh IV.22)

Công ty chúng tôi đã soạn công văn giải trình số: 82/2018/CV-AAV ký ngày 12/11/2018 kèm theo xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

(*) Vấn đề cần nhấn mạnh trong BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016:

Năm 2016, doanh thu kinh doanh hàng đông lạnh, thép chiếm 82% tổng doanh thu phát sinh trong năm.

Báo cáo này thay thế cho Báo cáo kiểm toán số: 271/BCKT/TC ngày 5/06/2017 do phân loại lại, chỉnh sửa và bổ sung thêm một số thuyết minh chi tiết trên Báo cáo tài chính (Chi tiết tại thuyết minh IV.21)

Công ty chúng tôi đã soạn công văn giải trình số: 82/2018/CV-AAV ký ngày 12/11/2018 kèm theo xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đvt: VNĐ

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu năm 2018	
		LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)
1	LNG bán hàng	10.402.421.181	9,54%	11.699.563.653	9,51%	16.201.917.105	9,88%
2	LNG cung cấp dịch vụ	571.922.767	0,52%	313.134.155	0,25%	150.083.109	0,09%

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu năm 2018	
		LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)
3	LNG động xây lắp	368.647.628	0,34%	311.974.600	0,25%	741.251.105	0,43%
4	LNG kinh doanh bất động sản	122.003.366	0,11%	(397.207.241)	0,32%	-	-
5	LNG kinh doanh bất động sản đầu tư	59.211.830	0,05%	85.418.310	0,07%	59.713.275	0,03%
	Tổng cộng	11.524.206.772	10,57%	12.012.883.477	9,76%	17.152.964.593	10,43%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018 của CTCP Việt Tiên
Sơn Địa ốc)

♦ Lợi nhuận gộp hợp nhất

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất

Đvt: VNĐ

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu năm 2018	
		LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)
1	LNG bán hàng	17.183.529.664	10,49%	28.575.347.105	11,68%	22.442.181.195	9,27%
2	LNG cung cấp dịch vụ	571.922.767	0,35%	313.134.155	0,13%	150.083.109	0,06%
3	LNG hoạt động xây lắp	368.647.628	0,23%	311.974.600	0,13%	1.221.525.832	0,50%
4	LNG kinh doanh bất động sản	1.082.520.932	0,66%	6.016.492.932	2,46%	2.912.300.359	1,20%

5	LNG kinh doanh bất động sản đầu tư	59.211.830	0,04%	85.418.310	0,03%	59.713.275	0,02%
6	LNG chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	350.144.000	0,21%	5.968.117.929	2,44%	5.905.566.510	2,44%
	Tổng cộng	19.616.021.821	11,98%	41.270.485.031	16,86%	32.691.370.279	13,5%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và BCTC hợp nhất Quý 3/2018 CTCP
Việt Tiên Sơn Địa ốc)

- Lợi nhuận gộp của toàn Công ty trong năm 2017 tăng đáng kể so với năm 2016, đặc biệt tại BCTC hợp nhất. Cụ thể, lợi nhuận gộp tăng 0,489 tỷ đồng tại BCTC riêng và tăng 21,66 tỷ đồng tại BCTC hợp nhất (*gấp đôi so với năm 2016*). Đóng góp chính vào lợi nhuận gộp của Công ty là hoạt động thương mại hàng hóa, bao gồm hàng thực phẩm đông lạnh, thương mại máy móc và các hàng hóa khác. Đối với mảng thương mại hàng đông lạnh là do Công ty có lợi thế đàm phán được giá tốt với các đối tác bán hàng vì Công ty thanh toán ngay khi nhận hàng. Trong khi đó, khi bán lại cho các khách hàng, Công ty thường cho nợ với kỳ hạn là 45 ngày (*áp dụng năm 2016*) và kỳ hạn là 30 ngày (*áp dụng từ năm 2017*) nên giá bán cao. Đối với mảng thương mại khác (*thương mại máy móc thiết bị của Công ty CP Việt Tâm Doanh*), Công ty có được giá đầu vào thấp do nhập khẩu trực tiếp từ các thị trường Châu Âu, Mỹ, Úc, Nhật, Hàn Quốc, Trung Quốc thông qua các doanh nhân người Việt làm ăn lâu năm tại đây và tham gia các kênh đấu giá ở thị trường quốc tế. Máy xúc, máy ủi, máy lu, xe lu đã qua sử dụng được Công ty sửa chữa, nâng cấp và bán cho các đối tác có tiềm lực tài chính vừa phải nên tỷ suất biên lợi gộp từ hoạt động này tương đối cao. Nhờ đó, biên lợi nhuận gộp hoạt động thương mại của Công ty tăng từ 12,48% năm 2016 lên 14,15% năm 2017 và Quý 3/2018 là 9,94%.
- Các hoạt động kinh doanh bất động sản tại Công ty cổ phần Hồng Hưng (*chuyển nhượng đất tại Dự án Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương*) và chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền tại Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đều là các hoạt động có biên lợi nhuận gộp cao. Cụ thể, biên lợi nhuận gộp (*hợp nhất*) năm 2017 và Quý 3/2018 của kinh doanh bất động sản lần lượt là 26,85% và 23,66%. Nguyên nhân là Công ty cổ phần Hồng Hưng chuyển nhượng đất thuộc Dự án Nhà ở

Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương. Đây là dự án có vị trí trung tâm của thành phố Hải Dương, nên giá chuyển nhượng rất tốt. Biên lợi nhuận hoạt động chuẩn bị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền cũng mang lại kết quả ấn tượng, cụ thể tại năm 2017 và Quý 3/2018 tương ứng là 47,71% và 43,69%. Tất cả các hoạt động của Công ty năm 2017 đều có tăng trưởng biên lợi nhuận gộp so với năm 2016. Do vậy, Biên lợi nhuận gộp (*Hợp nhất*) tăng từ 11,98% năm 2016 lên 16,86% năm 2017 và Quý 3/2018 là 12,06%.

✚ *Chi phí hoạt động kinh doanh công ty mẹ*

Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2016 – 9 tháng đầu năm 2018

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu năm 2018	
		%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị
1	Giá vốn hàng bán	89,43%	97.520.469.245	90,24%	111.058.894.782	89,57%	147.261.801.109
2	Chi phí QLDN	3,70%	4.034.494.973	4,19%	5.154.707.293	2,75%	4.524.624.340
3	Chi phí bán hàng	-	-	0,25%	303.550.622	-	-
4	Chi phí tài chính	0,07%	75.083.333	0,32%	389.184.077	0,34%	554.456.646
Tổng chi phí		93,20%	101.630.047.551	94,99%	116.906.336.774	92,66%	152.340.882.095
Doanh thu thuần		109.044.676.017		123.071.778.259		164.414.765.702	

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018)

✚ *Chi phí hoạt động kinh doanh hợp nhất*

Bảng 10: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh Công ty hợp nhất giai đoạn 2016 – 9 tháng đầu năm 2018

Đvt: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng đầu năm 2018	
		%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị
1	Giá vốn hàng bán	88,02%	144.105.649.092	83,14%	203.468.064.315	86,5%	209.412.937.933
2	Chi phí QLDN	3,07%	5.025.853.623	3,74%	9.149.894.772	2,95%	7.146.929.762

3	Chi phí bán hàng	0,002%	2.955.000	0,26%	636.435.103	0,21%	504.205.285
4	Chi phí tài chính	0,36%	595.515.333	1,04%	2.546.360.191	2,28%	5.518.532.717
Tổng chi phí	91,45%	149.729.973.048		88,18%	215.800.754.381	91,94%	222.582.605.697
Doanh thu thuần		163.721.670.913			244.738.549.346		242.104.308.212

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 3/2018)

- Tỷ trọng tổng chi phí/doanh thu thuần của Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2016, 2017 và 6 tháng đầu năm 2018 tương đối ổn định, duy trì ở mức trên dưới 90%/Doanh thu thuần. Trong đó, giá vốn hàng bán là phần chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí qua các năm. Xét về giá trị, tương tự như doanh thu và lợi nhuận, tổng chi phí của Việt Tiên Sơn Địa ốc cũng có sự gia tăng so với năm 2016 do Công ty đang trong quá trình đầu tư, mở rộng và phát triển hoạt động kinh doanh sang mảng thương mại hàng hóa. Ngoài ra, chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2017 tăng từ 5,025 tỷ đồng lên 9,149 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng từ 595 triệu đồng lên 2,546 tỷ đồng cũng làm cho tổng chi phí của toàn công ty tăng lên đáng kể.
- Năm 2016 của Công ty không ghi nhận khoản chi phí từ bán hàng mặc dù phát sinh thêm hoạt động kinh doanh thương mại, nguyên nhân là do:
 - (i) Đối với các hoạt động Kinh doanh bất động sản, trong năm 2016, các dự án bất động sản của Công ty chủ yếu trong giai đoạn đầu tư nên không phát sinh chi phí bán hàng. Dự án Yết Kiêu tuy đang triển khai nhưng do khách hàng đã đặt cọc mua đất từ những năm 2010 – 2012 nên không phát sinh chi phí bán hàng đối với dự án này trong năm 2016;
 - (ii) Đối với dịch vụ lữ hành, do thương hiệu của Công ty đã được nhiều đơn vị, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hải Dương biết đến và tin tưởng nên khách hàng khi có nhu cầu sẽ liên hệ trực tiếp với Công ty do đó không phát sinh chi phí bán hàng;
 - (iii) Đối với hoạt động xây dựng, Công ty chủ yếu thi công cho các công trình dự án của Công ty và đấu thầu các dự án khác ở bên ngoài do vậy cũng không phát sinh chi phí bán hàng;
 - (iv) Đối với hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa, Công ty chủ yếu bán buôn cho các đối tác lớn (Hàng hóa được giao trực tiếp tại kho của người bán, và mọi chi phí bốc xếp vận chuyển đều do công ty bên mua chịu).

Quý 3/2018, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với cùng kỳ năm 2017, nhưng tăng không đáng kể (khoảng 0,25%), chi phí bán hàng tăng 121,55% so với cùng kỳ 2017, nguyên nhân là do chi phí nhân công tăng mạnh.

7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh và cung cấp dịch vụ của tổ chức phát hành.

- **Đối với bất động sản nghỉ dưỡng:** Việc triển khai Dự án Côn Sơn Resort khẳng định vị thế của Công ty là một trong những nhà đầu tư lớn nhất tại Hải Dương về tốc độ triển khai, chất lượng sản phẩm, dịch vụ và có tiềm năng phát triển trở thành công ty bất động sản lớn trên cả nước. Côn Sơn Resort là khu resort đầu tiên của Hải Dương, thực hiện quy hoạch bảo tồn và phát triển Khu Côn Sơn Kiếp Bạc theo quyết định số 920/QĐ-TTg ngày 18/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ, góp phần hiện thực hóa thế mạnh du lịch của vùng đất Chí Linh địa linh nhân kiệt và giàu di tích, truyền thống văn hóa lịch sử. Dự án Côn Sơn Resort có tổng vốn đầu tư khoảng 2000 tỷ đồng, bao gồm ba khu biệt thự xen kẽ với các công trình hạ tầng phục vụ du lịch và cư dân như: Khách sạn 4 sao, sân tập golf, khu thể thao trong nhà và dưới nước, câu lạc bộ giải trí thư giãn, trung tâm hội nghị hội thảo, khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe... Dự án nằm trong vùng Quy hoạch du lịch văn hóa tâm linh Côn Sơn – Kiếp Bạc, có vị trí đắc địa. Tới thời điểm hiện tại, Công ty đã thực hiện thỏa thuận về giải phóng mặt bằng khoảng 80% diện tích đất của Dự án. Trên phần đất đã được thỏa thuận, Công ty đang triển khai ươm trồng các loại cây, hoa để phục vụ cho môi trường sinh thái và việc trang trí ngoại cảnh cho khu Côn Sơn Resort.
- **Đối với bất động sản nhà ở:** Các dự án trọng điểm như: Cụm dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ hoàn thiện cơ sở hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai dự án khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa và khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – thị xã Chí Linh đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự kiến hết năm 2018.
- **Một số dự án khác:** Dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên và Nghĩa trang phường Sao Đỏ (Công ty đã có văn bản trình UBND tỉnh, Sở KHĐT đề nghị thực hiện dự án đầu tư, hiện nay UBND tỉnh Hải Dương đã có văn bản gửi Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề nghị thỏa thuận vị trí thực hiện dự án) và dự án Khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh đang trong giai đoạn lập dự án đầu tư trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt và dự kiến khởi công vào năm 2019. (Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là nhà thầu duy nhất trúng thầu sơ tuyển Dự án Khu dân cư phía Đông, đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh tại Thông báo số 83/TB-UBND ngày 27/9/2019 của UBND thị xã Chí Linh, đến nay UBND thị xã Chí Linh đã có văn bản Trình UBND tỉnh Hải Dương, Sở KHĐT thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án).
- **Đối với bất động sản đầu tư:** Đã tiến hành cho thuê các gian hàng và đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Trung tâm mua sắm thị trấn Sao Đỏ.
- **Đối với dịch vụ lữ hành:** Công ty tiếp tục cung cấp các dịch vụ tổ chức tour du lịch trong và ngoài nước theo nhu cầu của khách hàng, tư vấn thủ tục hộ chiếu visa với thế

mạnh là nhà tổ chức du lịch chuyên nghiệp, giá cả phải chăng, lịch trình dày và khởi hành đúng thời gian cam kết và đội ngũ hướng dẫn viên trẻ chuyên nghiệp, yêu nghề.

- **Đối với lĩnh vực thi công xây dựng:** Tiếp tục thực hiện các gói thầu xây dựng dân dụng, thủy lợi, giao thông theo các hình thức dự án EPC, BOT, BT, BOO và dịch vụ tư vấn giám sát kỹ thuật. Công ty có kinh nghiệm với hơn 10 năm hoạt động trong ngành, có đội ngũ kỹ sư giỏi về chuyên môn và công nhân kỹ thuật có tay nghề cao, nguồn lực tài chính đảm bảo và đầu tư thiết bị thi công đầy đủ, tiên tiến với giá thành đảm bảo cạnh tranh.
- **Đối với lĩnh vực Đông Nam được:** Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào hoạt động quảng bá thương hiệu, nhờ vào uy tín và danh tiếng của lương y Nguyễn Thiệu nổi tiếng khắp các tỉnh Thái Bình, Nam Định, Hải Dương, Hải Phòng, Hưng Yên mà doanh thu Công ty CP Đông Nam Được Nguyễn Thiệu tăng trưởng mạnh cho thấy tiềm năng phát triển mạnh mẽ trong tương lai.

7.3 Hoạt động Marketing và bán hàng

• **Hoạt động Marketing**

- Đối với các dự án phân lô bán nền, hoạt động quảng bá, giới thiệu sản phẩm, tiếp cận khách hàng của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc thông qua hai sàn giao dịch bất động sản của Công ty tại thành phố Hải Dương và thị xã Chí Linh; từ đầu năm 2017, Công ty mở thêm Chi nhánh Hà Nội tạo thêm thuận lợi cho việc quảng bá dự án, tiếp cận khách hàng tại địa bàn ngoài tỉnh Hải Dương.
- Các sàn giao dịch bất động sản và Chi nhánh Hà Nội áp dụng phương thức Marketing trực tiếp: điện thoại, e-mail đến khách hàng, dựa trên thông tin khách hàng trong cơ sở dữ liệu hiện có của Công ty và khai thác thêm từ các đối tác. Công ty cũng sử dụng các công cụ truyền thông như website của Công ty, của các Hiệp hội Công ty là thành viên như Hội Doanh nghiệp Trẻ, Hiệp hội Bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt nam, Hiệp hội du lịch; sử dụng các phương tiện truyền thông đại chúng khác như truyền hình Hải Dương, báo Hải Dương và công cụ mạng xã hội.
- Trong thời gian tới, CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc sẽ tiếp tục phát huy các công cụ marketing trên và đặc biệt phát triển thêm các kênh thông tin quảng bá dự án, tiếp cận khách hàng ngoài địa bàn Hải Dương cho các dự án Côn Sơn Resort, Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên, tăng tần suất xuất hiện trên các phương tiện thông tin đại chúng Trung ương như truyền hình, báo giấy, báo mạng, các website của các Hiệp hội và các đối tác; mở thêm kênh tiếp cận với các khu công nghiệp, các liên doanh nước ngoài trên địa bàn tỉnh Hải Dương phục vụ cho dự án Tổ hợp khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê.
- Trong hoạt động truyền thông đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại hàng hóa và các hoạt động khác, Công ty sẽ tận dụng tối đa các công cụ digital marketing (tiếp thị kỹ

thuật số) và xây dựng các sản phẩm truyền thông theo hướng content marketing (tiếp thị nội dung).

4. Hoạt động bán hàng

Đối với các dự án bất động sản

- **Kênh bán hàng:** chủ yếu thông qua các sàn giao dịch bất động sản của Công ty tại Chí Linh, Hải Dương, Chi nhánh của Công ty tại Hà Nội; trực tiếp tại các Ban quản lý dự án; các đối tác phân phối là các Sàn giao dịch Bất động sản uy tín, lâu năm trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các vùng lân cận.
- **Nhân sự:** Các nhân viên bán hàng, tư vấn giao dịch của Công ty tại các sàn giao dịch bất động sản và Chi nhánh Hà Nội là những nhân viên đã qua đào tạo các khóa chuyên sâu về giao dịch, môi giới bất động sản. Công ty có chính sách khuyến khích tạo động lực bán hàng cho nhân viên thông qua các chính sách thưởng trực tiếp thông qua giao dịch thành công, thưởng và danh hiệu cuối năm, đào tạo nâng cao nghiệp vụ và thăng tiến sự nghiệp,... Các nhân sự tại các Ban quản lý dự án tham gia bán hàng theo các quy chế của Công ty và phối hợp với các sàn giao dịch bất động sản để đảm bảo nhất quán trong giao dịch và chính sách bán hàng. Các đối tác phân phối thực hiện bán hàng theo các hợp đồng riêng và chịu sự ràng buộc trong chính sách bán hàng để đảm bảo quyền lợi khách hàng.
- **Chính sách bán hàng:** Chính sách cụ thể được xây dựng cho từng dự án. Tuy nhiên, điểm chung của các chính sách bán hàng là phải đảm bảo phục vụ quyền lợi của khách hàng trước tiên, quyền lợi của đối tác, của người lao động, của Công ty sau cùng lần lượt theo thứ tự; chính sách có sự phân biệt mức độ, thời điểm tham gia dự án thông qua chiết khấu và các chính sách khuyến khích bán hàng khác. Chính sách hướng tới sự rõ ràng, minh bạch, bảo đảm mức độ tiếp cận ngang nhau.
- **Đối với hoạt động kinh doanh thương mại các hàng hóa khác:** Công ty áp dụng chính sách bán hàng trả chậm cho các khách hàng, khách hàng sau khi nhận hàng có thể thanh toán trong kỳ hạn là 45 ngày (áp dụng năm 2016) và kỳ hạn là 30 ngày (áp dụng từ năm 2017).

7.4. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Logo (*)



- **Ý nghĩa:** Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc luôn lấy slogan “Vì tương lai bền

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

- **Tầm nhìn:** Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc định hướng trở thành Công ty đầu tư, kinh doanh nằm trong top đầu của tỉnh Hải Dương trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, có vị thế dẫn dắt thị trường trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, căn hộ cho thuê và công viên Nghĩa trang.
- Trong giai đoạn phát triển từ 2017-2027 và những năm tiếp theo, Công ty chú trọng phát triển thêm lĩnh vực: Đầu tư mặt bằng kinh doanh cho thuê; Sản xuất sản phẩm đông nam được và thực phẩm chức năng; Thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị thi công công trình; Xuất nhập khẩu thực phẩm đông lạnh, thực phẩm sạch, trở thành đơn vị có uy tín trong khu vực tỉnh Hải Dương và các vùng lân cận trong các lĩnh vực nêu trên.
- **Sứ mệnh**

Với Nhà đầu tư & Cổ đông

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

Với Khách hàng

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

Với Nhà cung cấp & Đối tác

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

Với Người lao động

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

Với Xã Hội

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

- **Nguyên tắc và triết lý kinh doanh**

Vì tương lai bền vững!



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

7.5 Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 11: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết

Dvt: VND

STT	Tên Khách hàng	Ngày ký HĐ	Nội dung	Giá trị HĐ	Thời gian thực hiện
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng GTVT (TRICC)	19/11/2015	Thi công san nền, đường giao thông nội bộ	10.458	Đang thực hiện
2	Công ty TNHH Hoàn Hảo	06/12/2017	Thuê máy thi công gói thầu số 04: Thi công xây lắp công trình	Theo thực tế phát sinh	Đang thực hiện
3	Công ty TNHH Hoàn Hảo	10/12/2017	Mua bán vật liệu xây dựng	1.951	Đang thực hiện
4	Công ty TNHH Hoàn Hảo	6/12/2017	Cung cấp nhân công, vật liệu phụ thi công Gói thầu số 04: Thi Công xây lắp công trình “ Cải tạo, nâng cấp đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh”.	2.290	Đang thực hiện
5	Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh.	20/03/2018	Công trình nâng cấp , cải tạo, chỉnh trang đô thị, tuyến đường phố Quốc lộ 37 phường Thái Học, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương đoạn từ cầu Ninh Chấp đến hết khu dân cư Đồng Đỗ hạng mục Hè phố, thoát nước, trồng cây.	12.533	Đang thực hiện
	Tổng cộng			27.232	

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

- + Kết quả kinh doanh công ty mẹ

**Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018
của công ty mẹ**

Đvt: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% +/- 2017 so với 2016	9 tháng đầu năm 2018
Tổng giá trị tài sản	282.949.893.917	273.886.013.775	-3,20%	381.474.016.436
Vốn chủ sở hữu	135.314.688.322	131.086.150.597	-3,12%	154.906.930.173
Doanh thu thuần	109.044.676.017	123.071.778.259	12,86%	164.414.765.702
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	12.483.877.546	10.134.440.468	-18,82%	26.272.160.672
Lợi nhuận khác	(4.130.288)	(652.756.010)	-	(25.330.702)
Lợi nhuận trước thuế	12.479.747.258	9.481.684.458	-24,02%	26.246.829.970
Lợi nhuận sau thuế	9.914.091.608	8.271.462.275	-16,57%	23.820.779.576
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân	13,61%	6,21%	-	16,66%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	10%	15%	-	-

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018)

- Nhờ có sự hỗ trợ của nguồn vốn lớn, hoạt động kinh doanh năm 2016 của Công ty đã gặt hái những kết quả tích cực, doanh thu và lợi nhuận cũng có sự gia tăng mạnh mẽ. Cụ thể, doanh thu Công ty mẹ đạt 109,045 tỷ đồng, tăng 765,87% so với cùng kỳ. Đóng góp chính vào tăng trưởng của doanh thu (chiếm đến 82% doanh thu phát sinh trong năm) là hoạt động kinh doanh thương mại gồm thương mại hàng đông lạnh, thép và máy móc thiết bị. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ cũng có sự tăng trưởng vượt bậc từ 502 triệu đồng năm 2015 lên 9,914 tỷ đồng năm 2016.
- Năm 2017, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục gặt hái nhiều kết quả tích cực. Ngoài ra, tại BCTC riêng, chỉ tiêu lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2017 của Công ty mẹ đạt 10,134 tỷ đồng, giảm 18,82% so với năm 2016, nguyên nhân là do năm 2016, Công ty mẹ ghi nhận khoản lợi nhuận đáng kể (4,832 tỷ đồng) từ thanh lý Hợp



đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 568.

- 9 tháng đầu năm 2018, Công ty cũng ghi nhận kết quả khả quan với tổng doanh thu thuần đạt hơn 164,4 tỷ đồng, tăng 134,23% so với cùng kỳ năm 2017, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt hơn 23,8 tỷ đồng, tăng 368,78%.

Kết quả kinh doanh hợp nhất

Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018

Dvt: VND

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	2017/2016 (%)	9 tháng đầu năm 2018
Tổng giá trị tài sản	369.921.836.373	369.685.784.116	-0,06%	440.906.665.637
Vốn chủ sở hữu	157.312.455.001	166.112.553.322	5,59%	178.051.863.226
Doanh thu thuần	163.721.670.913	244.738.549.346	49,48%	242.104.308.212
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	19.291.240.110	29.112.910.332	50,91%	21.912.573.466
Thu nhập khác	301.500	839.938.634	278.487%	492.523
Chi phí khác	34.424.379	2.016.369.451	5.757%	355.089.194
Lợi nhuận khác	(34.122.879)	(1.176.430.817)	-	(354.596.671)
Lợi nhuận trước thuế	19.257.117.231	27.936.479.515	45,07%	21.557.976.795
Lợi nhuận sau thuế	15.352.511.033	22.254.098.321	44,95%	16.063.976.544
<i>-Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</i>	<i>14.300.994.424</i>	<i>19.028.537.875</i>	<i>33,06%</i>	<i>14.519.443.580</i>
<i>-Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>1.051.516.609</i>	<i>3.225.560.446</i>	<i>206,75%</i>	<i>1.544.532.964</i>
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	19,06%	13,32%	-	9,34%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	15%	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 3/2018)

- Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ công ty tăng từ 10 tỷ đồng lên 125 tỷ đồng, nhằm mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh sang mảng thương mại hàng hóa, đầu tư sản xuất thực phẩm chức năng và Đông Nam được thông qua các công ty con. Do đó, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2016 tăng 35,17% so với năm 2015. Nhờ có sự hỗ trợ của nguồn vốn lớn, hoạt động kinh doanh năm 2016 của Công ty đã gặt hái những kết quả tích cực, doanh thu và lợi nhuận cũng có sự tăng mạnh mẽ. Cụ thể, doanh thu hợp nhất đạt 163,722 tỷ đồng, tăng 87,4% so với năm 2015. Đóng góp chính vào tăng trưởng của doanh thu (*chiếm đến 82% doanh thu phát sinh trong năm*) là hoạt động kinh doanh thương mại gồm thương mại hàng đông lạnh, thép và máy móc thiết bị. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng trưởng từ 1,372 tỷ đồng năm 2015 lên 14,3 tỷ đồng năm 2016 (*tăng 942,27%*). Bên cạnh hoạt động kinh doanh thương mại đem lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty năm 2016, Công ty còn ghi nhận khoản doanh thu và lợi nhuận đáng kể từ hoạt động tài chính (*5,07 tỷ đồng*), trong đó 4,832 tỷ đồng có được từ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 568.
- Năm 2017, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục gặt hái nhiều kết quả tích cực. Doanh thu thuần năm 2017 tăng 12,86% tại BCTC riêng và 49,48% tại BCTC hợp nhất so với năm 2016. Đóng góp chính vào tăng trưởng của doanh thu (*chiếm đến 82,4% doanh thu phát sinh trong năm 2017*) là hoạt động kinh doanh thương mại gồm thương mại hàng đông lạnh, thương mại máy móc và hàng hóa khác, cụ thể doanh thu thương mại tăng từ 137,459 tỷ đồng lên 201,967 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty còn ghi nhận khoản doanh thu đáng kể từ hoạt động kinh doanh bất động sản (*22,396 tỷ đồng doanh thu*) và hoạt động chuẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền (*12,508 tỷ đồng doanh thu*). Cùng với tăng trưởng của doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế năm 2017 cũng có kết quả tích cực, cụ thể lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng từ 15,352 tỷ đồng lên 22,254 tỷ đồng, tăng trưởng 44,95%. Đóng góp chính vào lợi nhuận cho công ty tiếp tục là hoạt động thương mại. Các khoản doanh thu khác năm 2017 là doanh thu thanh lý công cụ dụng cụ của CTCP Hồng Hưng và doanh thu bất động sản đầu tư tính thiếu các năm trước (Trung tâm mua sắm Sao Đỏ) của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc. Chi phí khác là giá vốn công cụ dụng cụ thanh lý của CTCP Hồng Hưng, chi phí khấu hao máy móc thiết bị đã đưa vào sử dụng nhưng chưa tạo doanh thu của CTCP Đông Nam Được Nguyễn Thiệu, chi phí sản xuất kinh doanh các dự án không thực hiện (Dự án Đồi Ngô, Dự án Tuệ Tĩnh, Dự án Thành Đô) của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc. Ngoài ra, tại BCTC riêng, chỉ tiêu lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2017 của Công ty mẹ đạt 10,134 tỷ đồng, giảm 18,82% so với năm 2016, nguyên nhân là do năm 2016, Công ty mẹ ghi nhận khoản lợi nhuận đáng kể (*4,832 tỷ đồng*) từ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 568 như đã trình bày ở trên.
- 9 tháng đầu năm 2018 Công ty cũng ghi nhận kết quả khả quan với tổng doanh thu

thuần đạt hơn 164,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 23,8 tỷ đồng, doanh thu thuần toàn công ty (số liệu hợp nhất) đạt 242,1 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt hơn 16 tỷ đồng.

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

• Thuận lợi

- Việt Nam đang trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, những đòi hỏi về nâng cấp cơ sở hạ tầng, nhà ở cho người dân đồng bộ với phát triển kinh tế, hiện đại hóa đất nước luôn luôn là vấn đề được ưu tiên hàng đầu. Đặc biệt, Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Đại hội Đảng bộ thành phố Hải Dương khóa XXI đã đặt ra mục tiêu đưa thành phố trở thành đô thị loại I trước năm 2020 với đặc trưng là thành phố xanh – văn minh – hiện đại, có sức hấp dẫn lớn về môi trường đầu tư và tính cạnh tranh, phát triển bền vững, hài hòa với môi trường. Đây là một nhiệm vụ chính trị quan trọng không chỉ của Đảng bộ, chính quyền và nhân dân TP Hải Dương mà là nhiệm vụ chung của cả tỉnh. Để đạt mục tiêu này, tỉnh Hải Dương đang tập trung hoàn thiện đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cùng với đó là TX. Chí Linh đặt ra mục tiêu trở thành Thành phố trước năm 2020. Điều này đang và sẽ tạo ra rất nhiều thuận lợi cho CTCP Việt Tiên Sơn nói riêng trong việc phát triển các sản phẩm bất động sản của mình.
- Thị trường bất động sản đang tốt dần lên, hứa hẹn nhu cầu đối với vật liệu xây dựng sẽ có xu hướng gia tăng do nhu cầu từ các dự án bất động sản đang lớn dần lên.
- Công ty hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Hải Dương, là nơi đặt trụ sở chính và nơi khởi sự kinh doanh, Công ty có nhiều thuận lợi trong việc tiếp cận các thông tin phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, thuận lợi khi đàm phán với các cơ quan Nhà nước của tỉnh, và tiếp cận các tầng lớp của cộng đồng để phát huy giá trị thương hiệu và quảng bá dự án. Đa số các dự án hiện có đều do Công ty chủ động đề xuất quy hoạch và đầu tư nên có nhiều thuận lợi trong tổ chức lập quy hoạch và lựa chọn phương án, lựa chọn chủ đầu tư.
- Việt Tiên Sơn Địa ốc là một trong những doanh nghiệp uy tín trên địa bàn tỉnh Hải Dương và có mối quan hệ chặt chẽ, bền vững với các nhà cung cấp, nhà thầu phụ do đó luôn có sự chủ động trong việc quản lý các hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Với uy tín và năng lực của mình, Việt Tiên Sơn Địa ốc đã và đang được chính quyền địa phương tin cậy, giao cho Công ty làm chủ đầu tư nhiều dự án trọng điểm của tỉnh Hải Dương, như: Dự án Côn Sơn Resort, Dự án Yết Kiêu...
- Bộ máy của Công ty tương đối linh hoạt và hiệu quả. Các CBCNV Công ty trẻ, năng động, có trình độ chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản.
- Công ty không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, cùng những

chính sách phù hợp để phát triển những mối quan hệ đối tác thành hợp tác lâu dài.

Khó khăn

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

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

- Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc hiện là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại khu vực tỉnh Hải Dương.

Lĩnh vực hoạt động chủ yếu mà Công ty nhắm đến là đầu tư và phát triển bất động sản, tập trung vào các khu phức hợp nhà ở - căn hộ, văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại, khách sạn, khu du lịch sinh thái, bất động sản Nghĩa Trang.

- Cụ thể, dự án Côn Sơn Resort là dự án bất động sản nghỉ dưỡng đầu tiên ở tỉnh Hải Dương, tọa lạc tại khu đất có địa hình đẹp, đặc địa (có hồ nước lớn, tỉ lệ diện tích cây rừng lâu năm lớn, tọa lạc gần khu du lịch tâm linh Côn Sơn Kiếp Bạc được Nhà nước xếp hạng di tích văn hóa đặc biệt Quốc gia). Dự án Công viên Nghĩa Trang Hoa Lạc Viên cũng là dự án bất động sản đón đầu nhu cầu có một khuôn viên Nghĩa Trang quy mô lớn khi thành phố Chí Linh được xét duyệt chính thức lên đô thị loại 3.
- Bên cạnh đó, Công ty chú trọng đến dịch vụ bất động sản bao gồm: quảng cáo, mua, bán môi giới và quản lý giao dịch bất động sản...
- Đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại, tuy mới gia nhập nhưng Việt Tiên Sơn Địa ốc cũng đã gặt hái được những kết quả đáng ghi nhận. Công ty và các công ty con kinh doanh thương mại hàng đông lạnh, máy móc thiết bị xây dựng,... với mạng lưới khách hàng rộng khắp cả nước. Định hướng trong tương lai, Công ty sẽ phát triển thêm mảng sản xuất kinh doanh Thực phẩm chức năng và Đông Nam dược, từ đó trở thành đơn vị cung cấp có uy tín và chỗ đứng trên thị trường tỉnh Thái Bình và các tỉnh lân cận. Trong dài hạn, Công ty nhắm đến việc phát triển đa dạng hơn các dòng sản phẩm xen kẽ với các sản phẩm thuốc của công ty khác và phân phối trên phạm vi toàn miền Bắc.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

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

4 Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt

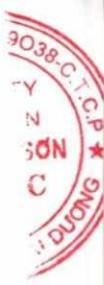
- Năm 2017 với tốc độ tăng trưởng GDP 6,81% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.Thêm vào đó, theo dự báo của ANZ, tăng trưởng GDP trong năm 2018 của Việt Nam vẫn duy trì được mức 6,8% như trên nhờ những yếu tố tăng trưởng như xuất khẩu được khôi phục và cấu trúc xuất khẩu được chuyển dịch theo hướng tích cực. Yếu tố này sẽ giúp cải thiện tâm lý người tiêu dùng, làm tăng sức mua cho thị trường Bất động sản.
- Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ tiêu lạm phát trong năm 2017 chỉ đạt 3,5%, và dự báo chỉ tiêu này sẽ tiếp tục được kiểm soát và duy trì ở mức dưới 4% cho năm 2018.
- Bên cạnh đó, trong năm 2017, Ngân hàng Nhà nước đã có 2 lần điều chỉnh hạ lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay đối với một số lĩnh vực. Việc lãi suất cho vay được

đã duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở... Điều này giúp cho thị trường Bất động sản trở nên thu hút nhiều sự quan tâm hơn từ khách hàng cũng như nhà đầu tư.

- Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính chung 12 tháng năm 2017, vốn FDI vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD – mức cao nhất kể từ năm 2009.Tính đến 20/12, Việt Nam có 2.591 dự án mới được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 21,27 tỷ USD, tăng 42,3% so với cùng kỳ năm 2016.Bên cạnh đó, cả nước có 1.188 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm xấp xỉ 8,41 tỷ USD, tăng 49,2% và 5.002 lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài với tổng giá trị góp vốn 6,19 tỷ USD, tăng 45,1% so với cùng kỳ ngoái. Tính chung, tổng vốn FDI vào Việt Nam năm 2017 đạt 35,88 tỷ USD, tăng 44,4% so với năm 2016. Trong 6 tháng đầu năm 2018, dòng vốn FDI vào Việt Nam là hơn 20 tỷ USD, tăng 5,7% so với cùng kỳ 2017. Dòng vốn nước ngoài đổ mạnh vào thị trường Việt Nam cho thấy những tín hiệu tích cực và sự lạc quan của giới đầu tư đối với sự phát triển kinh tế của Việt Nam trong thời gian tới.
- Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có Bất động sản nhà ở.

4 Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

- Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, theo đó, mục tiêu đến năm 2020 như sau:
- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m² sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người;
- Trong giai đoạn 2016 – 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;
- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia



định có công trình phụ hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%;

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.
- Đến năm 2030, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.
- Ngoài ra, Quyết định cũng tiếp tục đề cập đến việc triển khai các chương trình, đề án nhà ở trọng điểm giai đoạn 2011- 2020 đã được phê duyệt: Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên các trường Đại học, cao đẳng; Chương trình phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp; Chương trình cải tạo, nâng cấp các khu nhà ở cũ để chỉnh trang đô thị theo quy hoạch...
- Với quan điểm của Chính phủ coi phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội đã mở ra triển vọng phát triển trong tương lai của ngành Bất động sản, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong ngành có nhiều cơ hội kinh doanh, tiếp cận với vốn, khoa học kỹ thuật và kinh nghiệm quản lý mới.
- Cùng với đó, UBND tỉnh Hải Dương cũng đã ban hành kế hoạch nâng cấp Hải Dương lên đô thị loại I trước năm 2020. Theo đó việc nâng cấp Hải Dương lên đô thị loại I trước năm 2020 gồm 2 giai đoạn. Giai đoạn I (2013-2015) lập điều chỉnh quy hoạch chung TP (hoàn thành trong năm 2013-2014); thực hiện nâng cấp xã Ái Quốc, Thạch Khôi thành phường. Giai đoạn II (2015-2020), chuyển một số xã thuộc các huyện Nam Sách, Gia Lộc, Tứ Kỳ, Thanh Hà về Hải Dương trên cơ sở quy hoạch chung Thành phố Hải Dương đến năm 2030. Năm 2017 bắt đầu triển khai các thủ tục và lập đề án nâng cấp Thành phố Hải Dương lên đô thị loại I. Ước tính tổng mức đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thành phố Hải Dương đạt tiêu chí đô thị loại I khoảng hơn 13.069 tỷ đồng. Trong đó, có hơn 3.700 tỷ đồng vốn ngân sách tỉnh, hơn 1.200 tỷ đồng ngân sách thành phố, hơn 5.600 tỷ đồng vốn doanh nghiệp và hơn 2.500 tỷ đồng từ nguồn vốn khác.
- Đối với tỉnh Hải Dương, ngày 19/9/2016, UBND tỉnh đã ban hành quyết định số 2529 về việc phê duyệt phát triển du lịch tỉnh Hải Dương giai đoạn 2016-2020. Theo đó, mục tiêu chung của đề án là phát triển du lịch thành ngành kinh tế quan trọng; động viên mọi nguồn nhân lực xã hội phát triển các khu, điểm du lịch có hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật tương đối đồng bộ, hiện đại; phát triển sản phẩm du lịch có chất lượng cao, đa dạng, có thương hiệu; đảm bảo sự tăng trưởng liên tục số lượng khách và doanh thu du lịch hàng năm góp phần tăng dần tỷ trọng thu nhập du lịch trong cơ cấu

GDP của tỉnh. Trong đó, khu Côn Sơn – Kiếp Bạc sẽ là một trong các khu vực trọng điểm được ưu tiên đầu tư. Mục tiêu đến năm 2020 sẽ hoàn thành cơ bản việc xây dựng khu Côn Sơn-Kiếp Bạc thành khu du lịch Quốc gia.

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

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

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

- Với mục tiêu phát triển Hải Dương thành khu đô thị loại I của UBND tỉnh, nhu cầu về phát triển quỹ đất và cơ sở hạ tầng trên địa bàn tỉnh là vô cùng lớn. Do đó, sự phát triển của Việt Tiên Sơn Địa ốc là hoàn toàn phù hợp và nằm trong xu thế phát triển chung của toàn tỉnh Hải Dương.
- Việt Tiên Sơn Địa ốc đã và đang được lựa chọn là chủ đầu tư, đơn vị tư vấn quy hoạch cho nhiều Dự án thuộc các khu vực được hưởng lợi thế từ chủ trương phát triển cơ sở hạ tầng của tỉnh Hải Dương, như các Dự án Côn Sơn Resort, dự án khu Chung cư và nhà ở cho người nước ngoài tại phường Việt Hòa, dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo... Điều này không chỉ giúp tăng giá trị và tính thanh khoản cho các Dự án mà còn giúp cho các Dự án của Công ty trở nên hấp dẫn dưới sự đánh giá của người mua.
- Bên cạnh đó, Việt Tiên Sơn Địa ốc đã sớm có những chiến lược kinh doanh riêng đối với nhà đầu tư nước ngoài nhằm đón đầu triển vọng tăng trưởng trong nhu cầu sở hữu Bất động sản Việt Nam khi Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 07/2015, Theo đó, Công ty đã xây dựng các chính sách bán hàng riêng cũng như những chính sách hỗ trợ về pháp lý, quản lý tài sản... cho các khách hàng là người nước ngoài, nhằm giúp họ có thể dễ dàng tiếp cận và sở hữu Bất động sản tại Việt Nam một cách thuận lợi, nhanh chóng và an toàn nhất.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty

Tổng số lao động của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại thời điểm 30/09/2018 là 37 người (không tính số lao động tại các Công ty con của Công ty):

Bảng 14: Cơ cấu lao động thời điểm 30/09/2018

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo giới tính		
	Nam	26	68,42
	Nữ	12	31,58
2	Phân theo hợp đồng lao động		
	Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng)	0	0
	Hợp đồng từ 3 – 12 tháng	0	0
	Hợp đồng từ 1 – 3 năm	0	0
	Hợp đồng vô thời hạn	38	100,00
3	Phân theo trình độ lao động		
	Trình độ Đại học và trên Đại học	17	44,74
	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	7	18,42
	Trình độ phổ thông	14	36,84
	Tổng cộng	38	100,00

(Nguồn: CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

10.2 Chính sách đối với người lao động

4. Chính sách tuyển dụng và đào tạo

- Với mục tiêu xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp, Công ty thường xuyên tuyển dụng, đào tạo nghiệp vụ đối với cán bộ nhân viên và xây dựng hệ thống đào tạo một cách bài bản, liên tục và thông suốt.
- Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đưa ra những tiêu chuẩn riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản về trình độ, kinh nghiệm, đạo đức và ý thức trong công việc. Đối với các vị trí quan trọng, việc tuyển dụng chặt chẽ hơn với các yêu cầu về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích, tác nghiệp độc lập.
- Công ty có chính sách lương, thưởng và những chế độ đãi ngộ cao dành cho các nhân viên giỏi, có trình độ học vấn cao và có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan đến ngành nghề hoạt động của Công ty nhằm một mặt tạo tâm lý ổn định cho nhân viên

và thu hút nguồn nhân lực giỏi về làm việc cho Công ty.

• **Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp**

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

• **Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi**

- Người lao động trong Công ty ngoài tiền lương được hưởng cố định còn được thưởng căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao.
- Ngoài chế độ tiền lương, Công ty thực hiện đầy đủ công bằng các chế độ chính sách khuyến khích người lao động như tiền tăng ca, tiền lễ tết, thưởng hoàn thành chỉ tiêu. Tạo cho người lao động yên tâm và công hiến trong công việc. CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc thường xuyên đánh giá định kỳ năng lực, khả năng hoàn thành công việc của cán bộ nhân viên để thực hiện nâng lương, thưởng, khuyến khích mọi thành viên nỗ lực phấn đấu trong công việc.
- Hàng năm, Công ty hỗ trợ lương, đào tạo học việc, tạo mọi điều kiện thuận lợi về thời gian và công việc cho cán bộ và người lao động tham gia các lớp học tại chức, khóa học và lớp tập huấn ngắn hạn về quản trị doanh nghiệp, kế toán tài chính, chính sách thuế, quản trị nhân sự, quản lý đầu tư, tập trung nâng cao khả năng làm việc theo hướng chuyên nghiệp.
- Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến trong hoạt động đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Đồng thời, Công ty áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các cán bộ có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động và hình ảnh của Công ty.

11. Chính sách cổ tức

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

- Lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác, trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.
- Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến



hợp lý.

- Việc chi trả cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu được căn cứ tình hình thực tế và không ảnh hưởng đến khả năng thanh toán công nợ.
- Căn cứ theo Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức. Mức cổ tức hàng năm được trích ra từ nguồn lợi nhuận được giữ lại của Công ty sau khi trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật. Số cổ tức được chia cho cổ đông theo phần vốn góp. Tùy tình hình kinh doanh cho phép Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho cổ đông theo từng thời hạn quý hoặc sáu tháng. Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2015, do Công ty dành nguồn lợi nhuận để lại để tái đầu tư vào các dự án tiềm năng trong tương lai.
- Ngày 23/02/2017, Công ty đã thực hiện họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 và chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2016 với tỷ lệ 10% bằng tiền mặt theo Nghị quyết số 2302-2/2017/NQ/DHĐCD-VTSR. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt cho Cổ đông với tỷ lệ là 10% trên mệnh giá cổ phần.
- Ngày 29/06/2018, Công ty đã thực hiện họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 và chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 15% bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 2906-2/2018/NQ/DHĐCD-VTSR. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu cho Cổ đông với tỷ lệ là 15% trên mệnh giá cổ phần.

12. Tình hình tài chính.

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản

- + Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**
 - Từ khi thành lập đến nay, vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 10.000.000.000 đồng lên 125.000.000.000 đồng, việc tăng vốn nhằm đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua việc đầu tư các dự án bất động sản, hoạt động thương mại, thi công xây dựng, dịch vụ lữ hành.... Trong năm 2016, Công ty đã tăng vốn kinh doanh 3 lần bằng hình thức phát hành tăng vốn cho các cổ đông hiện hữu. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán Công ty đã dùng cho việc đầu tư kinh doanh, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Năm 2018, Công ty dự kiến tăng vốn kinh doanh từ 143.749.960.000 đồng lên 318.749.960.000 đồng thông qua việc chào bán cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Công ty sử dụng nguồn vốn tăng này với mục đích: Mua cổ phần của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Hồng Hưng và đầu tư vào dự án Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP. Hải Dương
 - Tính tới thời điểm 31/12/2017, tổng mức vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty là 369.685.784.116 đồng, giảm 0,06% so với thời điểm cuối năm 2016, trong đó nợ phải trả là 203.573.230.794 đồng. Việc tăng vốn điều lệ và vốn kinh doanh trong năm 2016

gần đây đã góp phần đem lại hiệu quả cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đẩy mạnh doanh thu cho các lĩnh vực hoạt động của Công ty (doanh thu thuần hợp nhất năm 2017 tăng trưởng 49,48% so với năm 2016), đồng thời mang lại nguồn lợi nhuận đáng kể trong những năm gần đây (lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2017 là 22.254.098.321 đồng tăng trưởng 44,95% so với năm 2016).

Nguồn vốn công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2016 đến 9 tháng đầu năm 2018 như sau:

Nguồn vốn	31/12/2016	31/12/2017	9 tháng đầu năm 2018
Vốn điều lệ	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	135.314.688.322	131.086.150.597	154.906.930.173
Tổng nguồn vốn kinh doanh	282.949.893.917	273.886.013.775	381.474.016.436

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018)

Nguồn vốn hợp nhất tại thời điểm 31/12/2016 đến 9 tháng đầu năm 2018 như sau:

Đvt: VND

Nguồn vốn	31/12/2016	31/12/2017	9 tháng đầu năm 2018
Vốn điều lệ	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	157.312.455.001	166.112.553.322	178.051.863.226
Tổng nguồn vốn kinh doanh	369.921.836.373	369.685.784.116	440.906.665.637

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018)

♦ Trích khấu hao TSCĐ

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

- Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 – 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý và TSCĐ khác	03 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý và TSCĐ khác	6 năm

♦ Mức lương bình quân

Bảng 15: Mức lương bình quân người lao động trong công ty

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	9 tháng đầu năm 2018
Mức lương bình quân (đồng/người/tháng)	4.014.000	5.817.000	5.986.000

♣ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

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

♣ **Các khoản phải nộp theo quy định**

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

Bảng 16: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty mẹ

Đvt: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.734.437.469	379.004.003	992.629.722
2	Thuế thu nhập cá nhân	-	300.000	300.000
	Tổng cộng	1.734.437.469	379.304.003	992.929.722

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018 của CTCP
Việt Tiên Sơn Địa ốc)

Bảng 17: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Thuế GTGT phải nộp	228.454.988	787.509.615	628.113.473
2	Thuế TNDN	3.060.021.233	4.449.302.784	3.630.702.615
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	600.000	12.563.600
4	Loại trừ các khoản thuế do Công ty Cổ phần Hồng Hưng			(1.320.167.681)
	Tổng cộng	3.288.476.221	5.237.412.399	2.951.212.007

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 3/2018 CTCP
Việt Tiên Sơn Địa ốc)

♣ **Trích lập các quỹ theo luật định**

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

Tổng dư nợ vay

Bảng 18: Chi tiết số dư các khoản vay của Công ty mẹ

Đvt: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Vay và nợ ngắn hạn	-	81.393.873.276	96.307.809.208
1.1	<i>Vay ngắn hạn</i>	-	9.990.955.276	9.983.340.508
	Vay ngân hàng BIDV chi nhánh Bắc Hải Dương (*)	-	9.990.955.276	9.983.340.508
1.2	<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	-	71.402.918.000	86.324.468.700
	Vay cá nhân (**)	-	71.402.918.000	86.324.468.700
2	Vay dài hạn	81.909.136.000	-	-
2.1	<i>Vay cá nhân (**)</i>	81.909.136.000	-	-
	Tổng cộng	81.909.136.000	81.393.873.276	96.307.809.208

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018 của CTCP
Việt Tiên Sơn Địa ốc)

Bảng 19: Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất

Đvt: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Vay và nợ ngắn hạn	31.958.844.714	117.043.605.395	119.029.833.458
1.1	<i>Vay ngân hàng BIDV chi nhánh Bắc Hải Dương (*)</i>	18.458.844.715	34.952.417.395	32.705.364.758
1.2	<i>Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn</i>	13.500.000.000	9.838.270.000	-
2	Nợ dài hạn đến hạn trả	-	72.252.918.000	86.324.468.700
2.1	<i>Vay cá nhân (**)</i>	-	72.252.918.000	86.324.468.700
3	Vay dài hạn	89.201.338.500	-	-
3.1	<i>Vay cá nhân (***)</i>	89.201.338.500	-	-
	Tổng cộng	121.160.183.214	117.043.605.395	119.029.833.458

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ năm 2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

(*) - Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4675970/HĐTD ngày 29/06/2017 đã hết hạn và được thay thế bằng Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/4675970/HĐTD giữa Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương với hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng, bao gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010. Số dư gốc vay tại thời điểm 30/09/2018 là 9.983.340.508 đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/4770732/HĐTD ngày 12/03/2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV - Chi nhánh Bắc Hải Dương và Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh với hạn mức tín dụng là 25 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 là Công ty CP Việt Tiên Sơn theo Hợp đồng thế chấp số 01/2014/4770732/HĐTC ngày 26/11/2014 (Toàn bộ tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất số BG955347 ngày 02/11/2012). Số dư gốc vay tại thời điểm 30/09/2018 là 22.722.024.250 đồng.

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

(***) Các khoản vay cá nhân với mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, lãi suất 0%, không có tài sản đảm bảo. Trong trường hợp các cá nhân này có nhu cầu mua nhà đất tại các dự án của Công ty tại tỉnh Hải Dương, hợp đồng vay sẽ được thanh lý và chuyển khoản tiền vay sang thực hiện các hợp đồng mua bán nhà đất khi dự án đạt tiến độ theo quy định. Thời hạn các khoản vay này được gia hạn đến 30/06/2019.

◆ Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Bảng 20: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đvt: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
I.	Phải thu ngắn hạn	36.093.277.931	30.470.908.389	112.383.398.791

1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.572.282.690	21.519.794.327	100.728.693.865
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.411.567.454	5.324.145.200	10.568.429.362
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.735.000.000	-	-
4	Các khoản phải thu khác	9.374.427.787	3.626.968.862	1.086.275.564
II.	Phải thu dài hạn	21.050.000.000	21.390.000.000	21.919.791.473
1	Phải thu dài hạn khác	21.050.000.000	21.390.000.000	21.919.791.473
	Tổng cộng	57.143.277.931	51.860.908.389	134.303.190.264

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018 của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc)

Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất

Đvt: VND

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
I.	Phải thu ngắn hạn	74.509.734.604	101.421.422.780	178.967.404.229
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.993.882.690	50.053.248.304	134.256.837.075
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	12.047.368.455	21.375.359.748	25.143.940.810
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.835.000.000	-	-
4	Các khoản phải thu khác	28.633.483.459	29.992.814.728	19.566.626.344
II.	Phải thu dài hạn	75.509.604.000	68.640.000.000	26.919.791.473
1	Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	5.000.000.000
2	Phải thu dài hạn khác	75.509.604.000	68.640.000.000	21.919.791.473
	Tổng cộng	150.019.338.604	170.061.422.780	205.887.195.702

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 3/2018 CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc

o **Các khoản phải trả**

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

Đvt: VND

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
I	Nợ ngắn hạn	12.759.104.338	90.701.330.084	176.423.306.822
1	Phải trả người bán ngắn hạn	4.316.789.582	6.576.068.739	73.919.891.766

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.157.000	706.100.000	5.190.367.897
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	1.734.437.469	379.304.003	992.929.722
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	-	13.488.589	12.308.229
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	124.268.687	132.495.477	-
6	Phải trả ngắn hạn khác	6.581.451.600	1.500.000.000	-
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	81.393.873.276	96.307.809.208
II	Nợ dài hạn	134.876.101.257	52.098.533.094	50.143.779.441
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	48.014.146.601	47.461.746.601	45.468.780.601
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.952.818.656	4.636.786.493	4.674.998.840
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	81.909.136.000	-	-
	Tổng cộng	147.635.205.595	142.799.863.178	226.567.086.263

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 3/2018 của CTCP
Việt Tiên Sơn Địa ốc)

Bảng 23: Chi tiết các khoản phải trả của Hợp nhất

Đvt: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
I	Nợ ngắn hạn	57.548.274.875	134.143.777.348	212.711.022.970
1	Phải trả người bán ngắn hạn	8.935.188.872	9.335.631.300	84.926.727.092
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.660.044.780	776.100.000	5.760.367.897
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	3.288.476.221	5.237.412.399	2.951.212.007
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	-	118.514.295	42.882.516
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	124.268.687	132.495.477	-
6	Phải trả ngắn hạn khác	6.581.451.600	1.500.018.482	-
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	31.958.844.715	117.043.605.395	119.029.833.458
II	Nợ dài hạn	155.061.106.497	69.429.453.446	50.143.779.441
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	48.014.146.601	47.461.746.601	45.468.780.601

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
2	Chi phí phải trả dài hạn	12.892.802.740	17.330.920.352	-
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.952.818.656	4.636.786.493	4.674.998.840
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	89.201.338.500	-	-
	Tổng cộng	212.609.381.372	203.573.230.794	262.854.802.411

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý 3/2018 CTCP
Việt Tiên Sơn Địa ốc)

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ

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

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

Bảng 25: Các chỉ tiêu tài chính Hợp nhất

Các chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017
+ Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	lần	2,17	0,99
Hệ số thanh toán nhanh:	lần	1,68	0,82

(TSNH- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn			
✚ Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,57	0,55
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,35	1,23
✚ Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	%	50,88	66,18
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	8,46	8,02
✚ Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	9,38	9,09
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	19,06	13,32
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	4,77	6,02
Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	11,78	11,90

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

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

STT	Tên	Chức vụ
Hội đồng quản trị		
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT
4	Đương Văn Điện	Thành viên HĐQT
5	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT độc lập
6	Trần Đức An	Thành viên HĐQT độc lập
Ban Tổng Giám đốc		
1	Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
4	Đương Văn Điện	Phó Tổng Giám đốc
Ban Kiểm soát		
1	Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng BKS
2	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên BKS
3	Trần Ngọc Việt	Thành viên BKS
Kế toán trưởng		
1	Nguyễn Tuấn Anh	Kế toán trưởng

13.1 Hội đồng quản trị

- Ông Nguyễn Thanh Hải - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ tên:	Nguyễn Thanh Hải
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	11/12/1960
Nơi sinh:	Quỳnh Hải, Quỳnh Phụ, Thái Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ:	Số 66, phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội
CMND:	012937078
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn, Công ty cổ phần Hồng Hưng, Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh, Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
Quá trình công tác:	
- Tháng 12 năm 1980 đến tháng 5 năm 1984	Bộ đội tại Phòng kỹ thuật- Ban tham mưu- Trung đoàn 148-Quân khu 3
- Tháng 5 năm 1984 đến tháng 10 năm 1985	Thành viên của Đoàn phuờng Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 10 năm 1985 đến tháng 11 năm 1990	Bí thư Đoàn phuờng Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 11 năm 1990 đến tháng 10 năm 1994	Học và Kinh doanh tại Cộng Hoà Liên Bang Đức
- Tháng 10 năm 1994 đến tháng 06 năm 2003	Giám đốc Chi nhánh Công ty Tàu Cuốc và Xây dựng tại Hải Dương
- Tháng 01 năm 2010 đến tháng 07 năm 2016	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kỳ Tam Anh
- Tháng 11 năm 2014 đến Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh
- Tháng 04 năm 2011 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hưng

- Tháng 06 năm 2003 đến nay

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

- Tháng 04 năm 2010 đến nay

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

- Tháng 08 năm 2010 đến nay

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

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

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân

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

- Được ủy quyền đại diện

0 cổ phiếu

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

0 cổ phiếu

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

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

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

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

Họ tên:

Trương Thanh Sơn

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

03/11/1966

Nơi sinh:

Huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương

Quốc tịch:

Việt Nam

Địa chỉ:

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

CMND:

141157356

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay:

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt

Tiên Sơn Địa ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

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

Quá trình công tác:

- Từ tháng 01/1988 đến tháng 03/1993
- 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 nay

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

Không

Hành vi vi phạm pháp luật:

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

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

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân
- Được ủy quyền đại diện

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

0 cổ phiếu

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

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

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

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

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

Họ tên:

Nguyễn Tuấn Anh

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

08/11/1982

Nơi sinh:

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

Quốc tịch:

Việt Nam

Địa chỉ:

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

CMND:

033082001519

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế - Học viện Tài Chính

Chức vụ hiện nay:

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Chủ tịch HDQT Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam

Quá trình công tác:

- Từ tháng 04/2005 đến tháng 03/2010

Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017

Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

- Từ tháng 02/2017 đến nay

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám

	<i>đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc</i>
- <i>Tháng 03 năm 2016 đến nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Smart Wood Việt Nam</i>
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)
Trong đó:	
- <i>Sở hữu cá nhân</i>	<i>575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)</i>
- <i>Được ủy quyền đại diện</i>	<i>0 cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của Công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

• Ông Dương Văn Điện - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Họ tên:	Dương Văn Điện
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	20/04/1968
Nơi sinh:	Quỳnh Giao, Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ:	Số 79 đường Nguyễn Trãi, P. Nguyễn Trãi, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương
CMND:	141705260

Trình độ chuyên môn:	12/12
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Quá trình công tác:	
- Tháng 10 năm 2007 đến tháng 03 năm 2018	Giám đốc Công ty TNHH MTV Tân Dương
- Tháng 06 năm 2010 đến tháng 12/2016	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Tháng 04 năm 2010 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Tháng 11 năm 2018 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đói 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 đói với Công ty:	Không
• Ông Trần Đức An - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	
Họ tên:	Trần Đức An
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/10/1960
Nơi sinh:	Xã An Châu, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ:	82B Phạm Hồng Thái, phường Quang Trung, Tp.Hải Dương, tỉnh Hải Dương
CMND:	030060002827
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư cầu đường
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hồng Hưng
Quá trình công tác:	
- Tháng 10/1977 – tháng 10/1987	Học viện kỹ thuật quân sự
- Tháng 10/1982 – tháng 10/1987	Trung đoàn 148 Quân khu 3, Sư 319
- Tháng 10/1987 – tháng 12/2000	Công ty Cầu 12 – Tổng công ty Công trình giao thông 1, Bộ Giao thông Vận tải
- Tháng 12/2000 – tháng 12/2004	Công ty cổ phần 118 – Tổng công ty Công trình giao thông 1, Bộ Giao thông Vận tải
- Tháng 12/2004 – tháng 10/2006	Khu đô thị Minh Tân – Kinh Môn
- Tháng 10/2006 – Tháng 12/2013	Ban Quản lý dự án Đường tuần tra biên giới – Bộ Quốc phòng
- Tháng 12/2013 – Tháng 9/2018	Nghỉ hưu
- Tháng 08/2018 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hồng Hưng
- Tháng 09/2018 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	0 cổ phiếu
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của	0 cổ phiếu

những người liên quan:

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

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

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

• Bà Bùi Thị Bích Vân - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

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 do CA Hải Dương cấp ngày 04/09/2007
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
Quá trình công tác:	
- Tháng 5/1982 – Tháng 4/1997	Sở điện lực Hải Hưng
- Tháng 6/1997 – tháng 9/2016	Công ty điện lực Hải Dương
- Tháng 10/2016 - nay	Nghỉ hưu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	0 cổ phiếu
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của	0 cổ phiếu

những người liên quan:

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

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

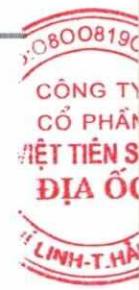
Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13.2 Ban Tổng Giám đốc

Số thứ tự	Họ và tên	Chức vụ
1	Trương Thanh Sơn	Tổng giám đốc
2	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc
3	Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng giám đốc
4	Dương Văn Điện	Phó Tổng giám đốc

- Ông Trương Thanh Sơn – Tổng giám đốc: Thông tin như trên
- Ông Nguyễn Tuấn Anh – Phó Tổng giám đốc: Thông tin như trên
- Ông Dương Văn Điện – Phó Tổng giám đốc: Thông tin như trên
- Ông Nguyễn Minh Xô – Phó Tổng giám đốc

Họ tên:	Nguyễn Minh Xô
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	13/06/1959
Nơi sinh:	Xã Duy Tân, Kinh Môn, tỉnh Hải Dương
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ thường trú:	Phường Phả Lại, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương
CMND:	142233496
Trình độ chuyên môn:	Trung cấp cơ điện
Chức vụ hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 10 năm 1980 đến tháng 10 năm 1985 Trung đội trưởng Đại đội 10, Trung đoàn 11, Sư đoàn 319, Bộ Quốc Phòng



- Tháng 01 năm 1985 đến tháng 12 năm 2010 Kinh doanh tại Phả Lại, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

- Tháng 01 năm 2011 đến tháng 01/2017 Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

- Tháng 02 năm 2017 đến nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)

Trong đó:

- *Sở hữu cá nhân* 258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)

- *Được ủy quyền đại diện* 0 cổ phiếu

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

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

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.3 Ban Kiểm soát

Số thứ tự	Họ và tên	Chức danh
1	Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng BKS
2	Trần Ngọc Việt	Thành viên BKS
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên BKS

• Bà Đỗ Thị Thu Hà - Trưởng Ban kiểm soát

Họ tên: **Đỗ Thị Thu Hà**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 26/02/1983

Nơi sinh: Sao Đỏ, Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Phường Sao Đỏ, Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

CMND: 142157742

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Chức vụ hiện nay:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
Quá trình công tác:	
Tháng 10/2006 đến tháng 05/2010	Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
Tháng 05/2010 đến tháng 06/2010	Kế toán viên Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Tháng 07/2010 đến Nay	Phó phòng Kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
Tháng 02/2017 đến Nay	Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	161.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,12 %)
<i>Trong đó:</i>	
<i>Sở hữu cá nhân</i>	161.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,12 %)
<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 đối với Công ty:	Theo quy định của công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
<i>(*) Theo Sơ yếu lý lịch của bà Đỗ Thị Thu Hà – Trưởng Ban kiểm soát của Công ty, đồng thời giữ chức vụ Phó phòng kế toán CTCP Việt Tiên Sơn trong Bản cáo bạch này là chưa phù hợp với Khoản 2 Điều 163 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định Trưởng Ban kiểm soát phải làm việc chuyên trách tại Công ty. Công ty đã nhận thức được vấn đề này nhưng do gặp khó khăn trong công tác tuyển dụng nhân sự nên hiện chưa tuyển được ứng viên thay thế vị trí Trưởng ban kiểm soát của bà Đỗ Thị Thu Hà. Công ty chúng tôi cam kết sẽ giải quyết dứt điểm vấn đề này và thông qua tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.</i>	

- Ông 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
CMND:	141302658 do CA Hải Dương cấp ngày 24/09/2009
Trình độ chuyên môn:	12/12
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm soát
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 – tháng 10/2003	HTX Công nghiệp Vạn Tường – TP Hải Dương
- Tháng 11/2003 - nay	Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	0 cổ phiếu
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	0 cổ phiếu
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

- Ông Nguyễn Trương Khôi – Thành viên BKS

Họ tên:	Nguyễn Trương Khôi
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	24/03/1946
Nơi sinh:	Phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ thường trú:	Số 27/53 Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương
CMND:	141529522
Trình độ chuyên môn:	Sỹ quan Chỉ huy kỹ thuật xe máy Quân đội
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phẦn Việt Tiên Sơn Địa ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Quá trình công tác:	
- Tháng 07 năm 1965 đến tháng 07 năm 1986	Chủ nhiệm xe máy Trung đoàn 140 Quân đoàn 1 Phục vụ trong quân đội gồm: BTL thông tin liên lạc E 140 Quân đoàn 1
- Tháng 12 năm 1989 đến tháng 12 năm 1999	Trưởng ban Thư ký và phó Chủ tịch HĐND phường Phạm Ngũ Lão
- Tháng 12 năm 2016 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng
- Tháng 02/2017 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phẦn Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)
Trong đó:	
- SỞ HỮU CÁ NHÂN	258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)
- ĐƯỢC ỦY QUYỀN ĐẠI DIỆN	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không



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

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13.4 Kế toán trưởng

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

14. Tài sản

14.1 Tài sản cố định

Bảng 26: Tình hình tài sản Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2017

Đvt: VNĐ

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1. Tài sản cố định hữu hình	22.630.944.056	6.222.692.597	16.408.251.459
Nhà cửa, vật kiến trúc	19.248.113.389	3.693.154.106	15.554.959.283
Máy móc, thiết bị	823.882.636	592.878.346	231.004.290
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.574.213.364	1.140.177.203	434.036.161
Thiết bị, dụng cụ quản lý	984.734.667	796.482.942	188.251.725
2. Bất động sản đầu tư	6.605.445.474	1.091.452.066	5.513.993.408
Quyền sử dụng đất	1.722.214.000	259.431.825	1.462.782.175
Cơ sở hạ tầng	4.883.231.474	832.020.241	4.051.211.233
3. Tài sản dở dang dài hạn	-	-	106.706.636.263
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	106.706.636.263
Dự án Yết Kiêu	-	-	102.870.833.244
Dự án Côn Sơn	-	-	3.263.921.455
Dự án Hoa Lạc Viên	-	-	509.238.564
Các dự án khác	-	-	62.643.000

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

Bảng 27: Tình hình tài sản Công ty Hợp nhất tại thời điểm 31/12/2017

Đvt: VNĐ

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1.Tài sản cố định hữu hình	52.716.292.009	7.878.768.458	44.837.523.551
Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	39.713.608.266	4.600.373.911	35.113.234.355
Máy móc, thiết bị	6.623.343.712	705.002.400	5.918.341.312
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.574.213.364	1.140.177.203	434.036.161
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.995.126.667	964.881.610	1.030.245.057
Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	2.810.000.000	468.333.334	2.341.666.666
2. Bất động sản đầu tư (**)	6.605.445.474	1.091.452.066	5.513.993.408
Quyền sử dụng đất	1.722.214.000	259.431.825	1.462.782.175
Cơ sở hạ tầng	4.883.231.474	832.020.241	4.051.211.233
3. Tài sản dở dang dài hạn	-	-	115.790.400.538
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	115.775.400.538
Dự án Yết Kiêu	-	-	102.870.833.244
Dự án Côn Sơn	-	-	3.263.921.455
Dự án Hoa Lạc Viên	-	-	509.238.564
Dự án Việt Hòa			8.817.459.838
Các dự án khác	-	-	313.947.437
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			15.000.000

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

(*) Vấn đề cần nhấn mạnh trong BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2017:

Đến thời điểm 31/12/2017, do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất của Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu (được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu năm 2011 và sửa đổi năm 2013) nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Do đó, số tiền thu sử dụng đất phải nộp sẽ tùy thuộc vào các Quyết định chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Do dự án Yết Kiêu được thực hiện trong thời gian chuyển giao giữa Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 2013 nên Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã có tờ trình xin ý

kiến Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương cùng các Sở ngành liên quan khác hướng dẫn cụ thể về thời điểm và đơn giá thu tiền sử dụng đất của Dự án, quá trình phối hợp cụ thể như sau:

- Ngày 04/12/2017, Công ty gửi tờ trình số 73/VTSR-Ttr trình UBND tỉnh Hải Dương đề nghị xác định thời điểm tính tiền thu sử dụng đất của Dự án.
- Ngày 07/12/2017, UBND tỉnh Hải Dương có văn bản số 3701/UBND-VP gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương đề nghị chủ trì phối hợp với các Sở ngành để tham mưu cho UBND tỉnh về vấn đề này.
- Ngày 28/03/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương có văn bản số 498/STNMT-GĐất gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị hướng dẫn thời điểm tính tiền thu sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu.

Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2017, đơn giá tính tiền thu sử dụng đất của Dự án thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Hải Dương cùng các Sở ngành có liên quan, và chưa có kết luận cuối cùng do đó Công ty chúng tôi chưa có cơ sở ghi nhận nghĩa vụ này trên Báo cáo tài chính.

Do đó, Kiểm toán viên của Công ty chúng tôi (Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC) đã nêu vấn đề cần nhấn mạnh trên Báo cáo kiểm toán để lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về vấn đề này.

Đến thời điểm hiện tại về vấn đề cần nhấn mạnh tại Báo cáo tài chính kiểm toán mớ và hợp nhất năm 2017, Công ty chúng tôi đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ra văn bản số 2920/UBND-VP ngày 29/08/2018 cho phép xác định thời điểm tính tiền thu sử dụng đất vào tháng 03/2018 cho toàn bộ diện tích của dự án.

Công ty chúng tôi đã soạn công văn giải trình số: 81/2018/CV-AAV ký ngày 12/11/2018 kèm theo xác nhận của Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC.

14.2 Danh mục tài sản cố định có giá trị trên 100 triệu đồng của AAV tại thời điểm 30/09/2018.

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá tại ngày 30/09/2018	Giá trị còn lại đến 30/09/2018
1	Nhà cửa vật kiến trúc	2.950.896.812	2.191.935.848
2	Tòa nhà văn phòng Việt Tiên Sơn	13.885.928.759	11.941.898.732

3	Sàn Giao Dịch BDS Hải Dương	2.411.287.818	994.258.362
4	ô tô Camry 2.4	1.015.636.364	172.574.145
5	Xe Ô Tô tải Ford Ranger	558.577.000	156.620.611
6	Trạm biến áp	450.000.000	71.651.786
7	Máy phát điện Hữu Toàn	373.882.636	87.271.075
8	Bảng điện tử và máy tính điều khiển màn hình LED	497.587.840	115.908.698

14.3 Tình hình đất đai của Công ty.

Bảng 28: Tình hình đất đai của Công ty tính thời điểm 30/09/2018

Tên lô	Địa điểm	Diện tích m ²	Hình thức	Hồ sơ pháp lý	Đơn vị quản lý
Tòa nhà Văn phòng Việt Tiên Sơn	Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía đông Đường Yết Kiêu, phường Cô Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương	2.235,11	Giao đất	Giấy chứng nhận Đầu tư số 04121000693 ngày 22 tháng 8 năm 2013	CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc
Tòa nhà trung tâm Sao Đỏ	Trung tâm mua sắm Sao Đỏ, đường Thanh Niên, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương	1.660,00	Giao đất 50 năm	Quyết định số 1225/QĐ- UBND ngày 31/03/2006 VV Giao đất cho công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn để xây dựng khu trung tâm mua sắm Sao Đỏ	CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc
Sàn Giao dịch bất động sản Hải Dương	Số 6, đường Hồng Quang, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương	378,00	Thuê địa điểm	Hợp đồng thuê địa điểm số 93/DLTM- HĐKT Ngày 29/12/2010 và phụ lục hợp đồng số 93A/PLHĐTD ngày 31 tháng 12	CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc

				năm 2017	
Nhà điều hành và Nhà xưởng số 1	Lô 1A, cụm CN Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình	2.113,23	Thuê đất 43 năm	Hợp đồng thuê đất số 170 ngày 09/12/2015	CTCP Đông Nam Được Nguyễn Thiệu
Tổng	6.386,34				

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

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

Bảng 29: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận Hợp nhất năm tài chính 2018

Đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Năm 2018 (*)	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017
Vốn điều lệ	125,00	318,750	255%
Doanh thu thuần	244,74	370	151,18%
Lợi nhuận sau thuế	22,25	35	157,3%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	9,09%	9,46%	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%)	17,80%	10,98%	-
Cổ tức (%)	15%	10%	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2018 số 2909-2/2018/NQ/DHĐCĐ-VTSR của CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc ngày 29/09/2018)

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

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

- **Về mảng Kinh doanh thương mại:** Công ty dự kiến tiếp tục triển khai mảng kinh doanh thương mại với quy mô tương đương năm 2017. Do nhu cầu vốn đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty trong các năm tới là rất lớn, Công ty sẽ phân bổ nguồn vốn kinh doanh cho hoạt động thương mại ở mức như năm 2017. Đối với mảng thương mại hàng đông lạnh, Công ty tiếp tục mở rộng nhập khẩu hàng hóa trực tiếp từ nước ngoài, thông qua đối tác là Công ty ALLANASONS PRIVATE LIMITED để có giá thành tốt hơn và phát triển kênh bán hàng trực tiếp cho đối tác tại địa bàn Hà Nội. Đối với hoạt động thương mại máy móc thiết bị, Công ty tăng cường việc mua các máy móc đang có nhu cầu tiêu thụ lớn cho xây dựng như máy xúc, máy ủi, máy lu, xe lu tại thị trường Nhật Bản, Mỹ.
- **Về mảng Kinh doanh Bất động sản:** Bất động sản là mảng hoạt động kinh doanh có nhiều tiềm năng nhất và dự kiến đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận chính cho công ty trong tương lai. Với hàng loạt các dự án bất động sản đang triển khai là Dự án khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu và Dự án Cụm Dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, và sẽ triển khai là Dự án Côn Sơn Resort và Dự án Công viên Nghĩa Trang Hoa Lạc Viên, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc đảm bảo nguồn doanh thu ổn định và tăng trưởng đều của mình trong các năm tới. Cụ thể:
 - Với các dự án sẵn có, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc luôn chọn những dự án ở vị trí đắc địa, thuận tiện cho việc đi lại và có hệ thống giao thông phát triển, là nơi giao thoa của hệ thống đường lớn. Đồng thời, công ty có tiến độ bán hàng nhanh nhờ giá bán rất cạnh tranh so với các dự án khác cùng khu vực. Cụ thể, giá đất nền từ 4 triệu/m² với dự án Khu Chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa và từ 3-4 triệu/m² với dự án khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu. Đối với Dự án khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, theo kế hoạch, Công ty sẽ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào quý IV/2018. Công ty dự kiến ghi nhận doanh thu bất động sản năm 2018 với 343 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyền nhượng quyền sử dụng đất và 395 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn. Ngoài ra, Công ty cổ phần Hồng Hưng sẽ tiếp tục triển khai bán nốt các lô đất còn lại của Dự án Khu chung cư và nhà ở tại Phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương. Đây chính là cơ sở ghi nhận doanh thu từ dự án bất động sản dự kiến của Công ty trong năm 2018.
 - Với các dự án tương lai, Công ty còn có những tầm nhìn chiến lược về việc phát triển quy hoạch đô thị và khai thác tối đa tiềm năng của tỉnh Hải Dương. Ví dụ, với dự án Côn Sơn Resort, Công ty nhìn thấy tiềm năng khai thác của khu du lịch tâm linh Côn Sơn Kiếp Bạc, nơi có số lượng khách du lịch rất cao. Vào dịp nghỉ Tết Nguyên Đán, mỗi ngày Côn Sơn Kiếp Bạc đón từ 15.000 đến 20.000 khách du lịch, ngày cao điểm có thể đón tới hơn 50.000 khách, tổng cộng có thể đạt hơn 400.000 khách du lịch trong giai đoạn Tết Nguyên Đán (số liệu của Tổng cục Du lịch năm

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

- **Về mảng thi công công trình:** Với 03 đội thi công công trình hiện nay và uy tín xây dựng qua từng hợp đồng, Công ty đã có thể trực tiếp tham gia đấu thầu thi công các công trình lớn. Cụ thể, đầu năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng thi công với Công trình nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang đô thị với Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản thị xã Chí Linh, giá trị hợp đồng là 12,533 tỷ đồng. Công ty cổ phần Hồng Hưng cũng ký được Hợp đồng thi công công trình đường, hai đầu cầu kết nối xã Kênh Giang với xã Văn Đức thị xã Chí Linh, giá trị hợp đồng 7.636.903.000 đồng. Công ty dự kiến sẽ tiếp tục tham gia đấu thầu thi công các công trình tại địa bàn thị xã Chí Linh và mở rộng sang các địa bàn lân cận. Khối lượng các dự án mà Công ty dự kiến đang chuẩn bị tham gia đấu thầu vào khoảng 30 tỷ đồng. Công ty dự kiến mảng hoạt động này sẽ đem lại doanh thu là 50 tỷ đồng cho năm 2018.
- **Về mảng sản xuất kinh doanh các sản phẩm Đông Nam dược và thực phẩm chức năng:** Tâm đức của Lương y Nguyễn Văn Thiệu nổi tiếng khắp 4 tỉnh lớn Thái Bình, Hải Dương, Hải Phòng và Nam Định. Các bài thuốc gia truyền quý giá được gia đình Lương y lưu giữ và bảo tồn qua nhiều thế hệ. Năm 2017, Công ty mạnh dạn đầu tư Nhà máy số 1 với nhiều dây chuyền, thiết bị công nghiệp hiện đại nhằm đưa các bài thuốc này được sản xuất hàng loạt. Hiện nay, 4 sản phẩm Kiện Cốt Ông Thiệu, Tràng Vị Ông Thiệu, Trà Hòe Ông Thiệu, Hoàn Dương Ông Thiệu đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y Tế cấp giấy tiếp nhận đăng ký bản công bố sản phẩm. Kế hoạch năm 2018, Công ty sẽ đầu tư thêm đội ngũ nhân sự có kinh nghiệm trong việc phát triển thị trường thuốc đông dược để phân phối các sản phẩm trên ra thị trường.
- **Các hoạt động kinh doanh khác:** Đây là doanh thu dự kiến của hoạt động tận thu

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

- **Kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty:** Với hàng loạt dự án bất động sản dự kiến triển khai tại Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trong năm 2018 và các năm tiếp theo, Công ty dự kiến sẽ trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty từ 125 tỷ đồng lên 318,75 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cho cổ đông hiện hữu trong năm 2018 để mua cổ phần của các cổ đông tại Công ty cổ phần Hồng Hưng và đầu tư vào dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP.Hải Dương.
- Ngoài ra, để đảm bảo cho việc triển khai các dự án tiềm năng kể trên, Công ty sẽ tập trung:
 - Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh khả thi và đặt chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cụ thể, chi tiết cho từng Công ty con, phòng, ban và bộ phận theo từng tháng, quý, 6 tháng và năm, đồng thời đề ra các biện pháp thực hiện Kế hoạch tối ưu và linh hoạt;
 - Tuyển dụng và kiện toàn đội ngũ nhân sự chất lượng cao, tập trung vào các Chuyên gia kỹ thuật và xây dựng, chuyên gia bất động sản, chuyên gia marketing;
 - Tập trung huy động vốn trên thị trường chứng khoán để đảm bảo nhu cầu vốn đủ khi các dự án được triển khai trong cùng một giai đoạn;
 - Thông qua Thị trường chứng khoán để đầu tư mua cổ phần chi phối, thâu tóm (sở hữu trên 50% vốn điều lệ) các doanh nghiệp có ngành nghề đặc thù mang lại lợi nhuận cao (đột biến), doanh thu lớn như: Bất động sản; Sản xuất vật liệu xây dựng; Khai thác khoáng sản; Dược phẩm – Đông Nam Dược; Vật tư nông nghiệp.
 - Xúc tiến, mở rộng địa bàn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: TP. Hà Nội, TP. Hải Phòng, tỉnh Quảng Ninh. Mở thêm lĩnh vực sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực nông nghiệp xanh, sạch tại tỉnh Hải Dương.
 - Đẩy mạnh hoạt động của Sàn giao dịch Bất động sản VTS Land thông qua việc bán sản phẩm Bất động sản của Công ty tại TP. Hà Nội, đồng thời nhận phân phối, tiếp thị bán các Dự án đầu tư bất động sản lớn có vị trí đắc địa tại TP. Hải Dương và TP. Hà Nội.

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

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

- Chúng tôi nhận thấy kế hoạch kinh doanh của Công ty đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh doanh và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí hoạt động kinh doanh và chi phí quản lý, tuy nhiên để đạt được kế hoạch kinh doanh trên, Công ty vẫn cần sự nỗ lực rất lớn từ trong nội tại Công ty kết hợp với yếu tố thị trường thuận lợi. Nếu không có những biến động bất thường gây ra ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đề ra trong năm tài chính 2018 là có thể đạt được.
- Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty cung cấp, thu thập có chọn lọc, dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

17.Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

- Cổ phiếu AAV hiện đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), do vậy ngay sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung số cổ phiếu chào bán thêm trên Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và HNX theo đúng quy định của pháp luật.

18.Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

19.Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu.

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

- Số lượng chào bán: 17.500.000 cổ phiếu
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Tỷ lệ thực hiện: 121,73% (một trăm hai mươi mốt phẩy bảy mươi ba phần trăm) tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền 23:28 (Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua và cứ 23 quyền mua được mua 28 cổ phiếu mới phát hành). Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống tới hàng đơn vị, phần thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.
- Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua (cổ phần còn lại chưa phân phối hết):
Số cổ phiếu không được phân phối hết do: (i) xử lý số cổ phiếu lẻ hoặc (ii) cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền, sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo tiêu chí:
 - o Là tổ chức, cá nhân có năng lực tài chính hoặc có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty; có mong muốn đầu tư lâu dài, sẵn sàng hỗ trợ, đồng hành cùng sự phát triển của Công ty; không phải là đối tượng bắt buộc phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo khoản 3 điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung Điều 4, Nghị định 58/2012/NĐ-CP.
 - o Có mức giá chào mua phù hợp với phương án chào bán.
 - o Phương thức phân phối:
 - HĐQT giao cho tổ chức bảo lãnh phát hành thực hiện mua lại cổ phiếu theo hợp đồng bảo lãnh phát chứng khoán số 09/2018/HDBL-AAC-SMARTSC ngày 01/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc và Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest. Số lượng cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành thực hiện mua lại sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.
 - Số cổ phiếu nằm ngoài phạm vi cam kết bảo lãnh sẽ được HĐQT chào bán tiếp cho các nhà đầu tư có nhu cầu (kể cả các cổ đông hiện hữu có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Số lượng cổ phiếu được tiếp tục chào bán trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm.
- Dự kiến tỷ lệ chào bán thành công của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018: tỷ lệ thành công là 100%.
- Thông tin về hợp đồng bảo lãnh phát hành chứng khoán:
 - o Tổ chức bảo lãnh phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest
 - o Trụ sở chính: Tầng 3, số 2A Đại Cồ Việt, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
 - o Điện thoại: 024.35739769 Fax: 024.35739779
 - o Website: www.sisi.com.vn/
 - o Hình thức bảo lãnh: Cam kết chắc chắn

- Khối lượng bảo lãnh: 4.500.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ so với tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán: 25,71%
- Giá trị bảo lãnh: 45.000.000.000 đồng

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

4. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất thường 2018 là 10.000 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Nguồn vốn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{166.112.553.322 - 0}{12.500.000 - 0} = 13.289 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

- ➔ Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017 của cổ phiếu AAV: 13.289 đồng/cổ phiếu.
- ➔ Giá thị trường của cổ phiếu AAV:
 - Giá thị trường bình quân 10 phiên (từ ngày 21/08/2018 tới ngày 04/09/2018) là 20.090 đồng/cổ phiếu.
- ➔ Nguyên tắc xác định giá chào bán:

Theo quy định, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu phải tuân thủ theo quy định tại Điều 125, Luật doanh nghiệp 2014, cụ thể:

“Giá bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất, trừ những trường hợp sau đây:

1. Cổ phần chào bán lần đầu tiên cho những người không phải là cổ đông sáng lập;
2. Cổ phần chào bán cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở công ty;
3. Cổ phần chào bán cho người môi giới hoặc người bảo lãnh. Trường hợp này, số chiết khấu hoặc tỷ lệ chiết khấu cụ thể phải được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định khác
4. Trường hợp khác và mức chiết khấu trong các trường hợp đó do Điều lệ công ty quy định.”

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu (*thấp hơn giá trị sổ sách*)

tại 31/12/2017 và thấp hơn giá thị trường), tuy nhiên, mức giá ưu đãi nêu trên cho các cổ đông hiện hữu được pháp luật cho phép theo quy định tại khoản 2, Điều 125 Luật doanh nghiệp 2014 đã nêu ở trên.

6. Phương thức phân phối

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa đăng ký lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở chính Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp có hiệu lực.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

- Trong thời gian 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1	Nhận thông báo của UBCKNN về việc nhận đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu năm 2017 của Công ty	D
2	Công bố thông tin theo quy định	D + 7
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 1 đến D + 7
4	Trung tâm lưu ký chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phần	D + 10
5	Chuyển nhượng quyền mua	D + 10 đến D + 20
6	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 10 đến D + 30
7	Thực hiện bán và xử lý đối với số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết	D + 30 đến D + 40
8	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	D + 40 đến D + 50
9	HNX chấp thuận niêm yết bổ sung và chính thức giao dịch cổ phiếu trên HNX	D + 50 đến D + 60

- Công ty dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu và niêm yết bổ sung số cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Thời gian trên chỉ là dự tính, thời gian thực tế phụ thuộc vào quá trình thụ lý và xét duyệt hồ sơ của các cơ quan chức năng
- D là ngày nhận được giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1 Công bố báo chí

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, AAV sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

8.2 Đăng ký mua cổ phiếu

Xác định Danh sách sở hữu cuối cùng: Công ty sẽ lập Danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về ngày chốt danh sách.

Phân bổ và thông báo quyền mua: Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ có danh sách sở hữu cuối cùng, các thành viên lưu ký và AAV sẽ thông báo và phân bổ quyền mua cho các cổ đông hiện hữu.

Tỷ lệ thực hiện quyền: Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 23:28, tức là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được hưởng 01 (một) quyền mua và cứ mỗi 23 (hai mươi ba) quyền mua sẽ được mua 28 (hai mươi tám) cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần: Các cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 20 (hai mươi) ngày, từ ngày D + 10 đến ngày D + 30 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại AAV (đối với chứng khoán chưa lưu ký). Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Các cổ đông thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần trong vòng 10 (mười) ngày, từ ngày D + 10 đến ngày D + 20 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại AAV (đối với chứng khoán chưa lưu ký).

Các quyền khác của cổ đông:

- Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua một phần hoặc toàn bộ số cổ phần chào bán kèm theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua thì không được chuyển nhượng cho người thứ ba) trong thời

gian thực hiện quyền.

- Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền mua bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất cứ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền mua của cổ đông.

Chuyển giao cổ phiếu: Cổ phiếu phát hành thêm được chuyển giao cho cổ đông từ ngày D + 50.

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

Theo Điều 1 Khoản 2 của Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau: (i) không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác), (ii) trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì theo điều ước quốc tế, (iii) nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó, (iv) nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%, (v) công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác. Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/09/2015.

Hiện nay, Công ty đã tiến hành rà soát ngành nghề đăng ký kinh doanh, AAV có một số ngành nghề thuộc danh mục 267 ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định Luật đầu tư năm 2014 như:

- Mã ngành 4634: Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 0%;
- Mã ngành 6810: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 49%;
- Mã ngành 4649: Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 0%.

Do vậy để đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty dự kiến là: **0%**.

Tại danh sách cổ đông hiện hữu ngày 05/10/2018 của AAV do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài của AAV là 0,24%. Hiện nay Công ty đang làm việc với Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam để chốt room tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tại AAV ở mức 0%

Đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 318.749.960.000 đồng này, Công ty phát hành cho các cổ đông hiện hữu. Tại thời điểm chốt danh sách nhà đầu tư mua trong đợt phát hành để phân bổ quyền, Công ty sẽ kiểm tra tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài để đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ phiếu cổ đông hiện hữu đăng ký mua theo quyền mua được phân phối và cổ phiếu lẻ phát sinh khi chào bán cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.

Cổ phiếu chào bán cho đối tượng khác khi cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hết bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 1910-5/2018/NQ/HĐQT-VTSR ngày 19/10/2018 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

11. Các loại thuế có liên quan

- Các loại thuế liên quan tới Công ty:

- Thuế GTGT của Công ty hạch toán theo phương pháp khấu trừ với mức thuế suất 10% trên giá tính thuế.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của

Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, mức thuế suất Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại Việt Nam.
- **Các loại thuế liên quan tới cổ đông:**
 - Thuế thu nhập cá nhân: Theo hướng dẫn của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 và Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân (“Luật Thuế thu nhập cá nhân”) và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013; Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 và các văn bản sửa đổi, bổ sung), thu nhập từ đầu tư vốn của nhà đầu tư cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể, cổ tức của các cổ đông sẽ chịu mức thuế suất 5% tính trên số tiền cổ tức cổ đông nhận được, áp dụng đối với cả cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam.
 - Luật Thuế thu nhập cá nhân cũng quy định mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu, tùy từng trường hợp được áp dụng một trong 2 hình thức: áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế của mỗi lần chuyển nhượng hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa số 1013136562 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hải Dương.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tổng vốn dự kiến thu được từ đợt chào bán là: 175.000.000.000 đồng, toàn bộ số tiền thu được nêu trên Công ty dùng để mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, bằng việc:

- Mua thêm cổ phần của **Công ty Cổ phần Hồng Hưng** thông qua hình thức mua cổ phần của cổ đông hiện hữu: **80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng)**.
- Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP. Hải Dương: **95.000.000.000 (Chín mươi lăm tỷ đồng)**.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng vốn

- Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 2909-2/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 29/09/2018 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc về các quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018.



- Căn cứ Tờ trình số 11/2018/TTr/ĐHĐCD-VTSR ngày 18/09/2018 về việc Thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu tăng vốn Điều lệ của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc.
- Căn cứ Nghị quyết số 2011-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR ngày 20/10/2018 của HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc, về việc thông qua chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018.
- Căn cứ Quyết định số 16/QĐ-VTSR ngày 18/03/2013 về việc phê duyệt dự toán và bản vẽ thiết kế cơ sở của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc.
- Căn cứ Quyết định số 68/2013/QĐ-VTSR ngày 20/4/2013 của Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc v/v phê duyệt Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công và Tổng dự toán các hạng mục của dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – TX Chí Linh (Có dự toán kèm theo).
- Căn cứ vào Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 04121000543 chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 10/07/2013.

◆ Kế hoạch giải ngân số tiền thu được cụ thể như sau:

Dvt: VND

STT	Phương án sử dụng	Phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn từ đợt phát hành dự kiến
1	Mua cổ phần của các cổ đông tại Công ty cổ phần Hồng Hưng	80.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-Quý II/2019
1.1	<i>Mua lại cổ phần của ông Nguyễn Thanh Hải</i>	40.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-Quý II/2019
1.2	<i>Mua lại cổ phần của ông Đoàn Văn Tính</i>	40.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-Quý II/2019
2	Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu	95.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-Quý II/2019
2.1	<i>Đường giao thông</i>	25.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-Quý II/2019
2.2	<i>Thoát nước thải, nước mưa</i>	10.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-Quý II/2019
2.3	<i>Kè đá</i>	20.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-Quý II/2019
2.4	<i>Các hạng mục về điện</i>	40.000.000.000	- Thời gian: Quý I/2019-

		Quý II/2019
Tổng	175.000.000.000	

Trong đó: 95.000.000.000 đồng đầu tư vào dự án Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu được Công ty sử dụng để triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đất đã có Quyết định giao đất từ giai đoạn 1 đến giai đoạn 3 của dự án, bao gồm các hạng mục Đường giao thông, thoát nước thải, nước mưa, kè đá, các hạng mục về điện như trên.

1.1 Mua cổ phần Công ty Cổ phần Hồng Hưng

- Doanh nghiệp đầu tư: Công ty Cổ phần Hồng Hưng
- Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0800290026 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 09/04/2004 và thay đổi lần thứ 5 ngày 05/09/2018.
- Số tiền CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc mua cổ phần CTCP Hồng Hưng thông qua hình thức mua cổ phần của cổ đông hiện hữu: 80.000.000.000 đồng (*Tám mươi tỷ đồng*) căn cứ chứng thư thẩm định giá số 116/2018/CTTĐG-CIMEICO do Công ty TNHH Định giá Cimeico ban hành ngày 17/09/2018
- Số cổ phần dự kiến mua: 4.000.000 cổ phần
- Giá mua: 20.000 đồng/cổ phần
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần dự kiến: 94,83%**

Mua lại cổ phần của các cổ đông chi tiết như sau:

- o Mua lại 2.000.000 cổ phần của ông Nguyễn Thanh Hải (CMND số 141458274) với giá 20.000 đồng/cổ phần, giá trị cổ phần mua lại là 40.000.000.000 đồng
- o Mua lại 2.000.000 cổ phần của ông Đoàn Văn Tính với giá 20.000 đồng/cổ phần, giá trị cổ phần mua lại là 40.000.000.000 đồng.

(*) Về việc làm rõ mối quan hệ của các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát của Công ty với các thành viên góp vốn tại CTCP Hồng Hưng như sau:

Tất cả các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc không phải là người có liên quan với các thành viên góp vốn tại Công ty cổ phần Hồng Hưng căn cứ theo quy định hiện hành của Luật Doanh nghiệp và Luật chứng khoán.

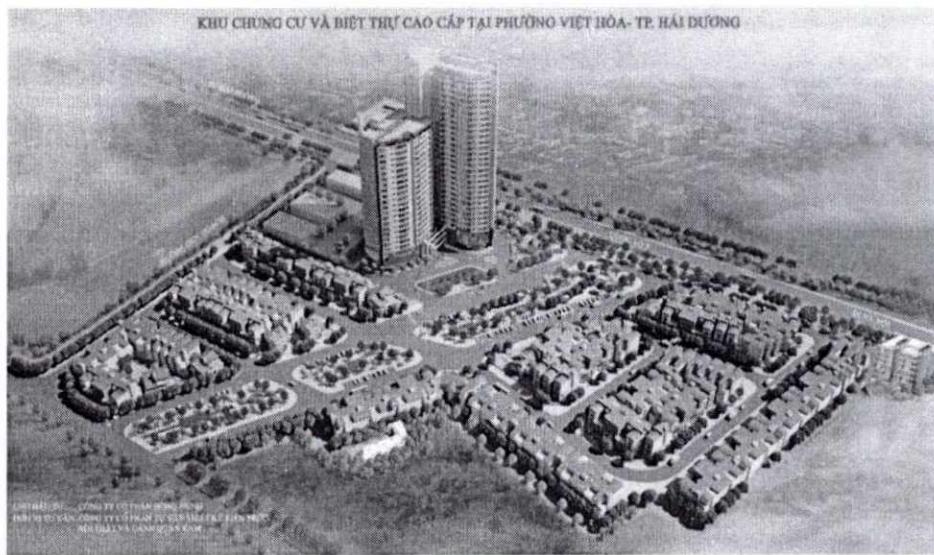
Thông tin về doanh nghiệp đầu tư:

- o Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Hồng Hưng
- o Trụ sở chính: Cụm Công nghiệp Việt Hòa, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- o Vốn điều lệ: 58.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tám tỷ đồng*)
- o Tính đến thời điểm hiện tại: Công ty không có lỗ lũy kế.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của AAV tại Công ty Cổ phần Hồng Hưng: 25,86%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản, trọng tâm đổi với các dự án bất động sản cho thuê; Vận tải hành khách bằng ô tô, taxi, cho thuê taxi tự lái; dịch vụ vận tải hành khách bằng đường bộ trong nước; Xây dựng công trình: công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống.

- **Cơ sở đầu tư:**

- Công ty Cổ phần Hồng Hưng (Sau đây gọi tắt là Hồng Hưng) được thành lập năm 2004. Hiện tại, Hồng Hưng hoạt động chính trên lĩnh vực kinh doanh Bất động sản. Là một trong những chủ đầu tư uy tín đã khẳng định được thương hiệu, được minh chứng bằng quá trình hoạt động, luôn thể hiện trách nhiệm, cam kết nhất quán, rõ ràng với khách hàng và đối tác của mình. Ngoài ra, Hồng Hưng cũng thường chọn hợp tác với các đơn vị phân phối Bất động sản uy tín, có phong cách làm việc chuyên nghiệp để phân phối dự án của mình tạo niềm tin cho khách hàng.
- Hiện nay, Công ty Cổ phần Hồng Hưng đang tiến hành gấp rút hoàn thiện xây dựng dự án Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương.
- Tên dự án:



Dự án Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương

- Địa điểm xây dựng: Phường Việt Hòa, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

đựng:

Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000594 do Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 17/10/2011 cho Công ty CP Hồng Hưng và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 01/12/2013.

○ Căn cứ pháp lý:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mã số CI567748 được UBND tỉnh Hải Dương chứng nhận ngày 14/08/2017

- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích khu đất: 63.466 m² (*toàn khu*).
 - Đất ở:
 - ✓ Đất nhà biệt thự: 3.332,15 m²
 - ✓ Đất nhà ở liền kề: 20.775,57 m²
 - ✓ Đất nhà chung cư kết hợp dịch vụ thương mại: 7.371,99 m²
 - ✓ Đất nhà ở thương mại: 1.805 m²
 - Đất nhà trẻ: 1.982,74 m²
 - Đất cây xanh thể thao: 4.853,51 m²
 - Đất giao thông, bãi đỗ xe: 23.345,19 m²
 - Thời gian thực hiện: 2014 – 2018
- Tổng mức đầu tư: 986.655.721.000 đồng
- Doanh thu - Hiệu quả kinh doanh:
 - Doanh thu bán đất nền dự kiến: 102,58 tỷ đồng
 - Hiệu quả kinh doanh: Việc hoàn thành dự án “Khu chung cư và biệt thự cao cấp tại phường Việt Hòa, TP.Hải Dương” vào cuối năm 2018, góp phần vào việc phát triển mạnh mẽ hơn, tạo ra một sức phát triển mới cho CTCP Hồng Hưng. Đồng thời dự án còn tạo ra nguồn thu cho doanh nghiệp, góp phần phát triển kinh tế của địa phương.
- Lợi ích của việc đầu tư:
 - Tạo một khu chung cư đi kèm trung tâm thương mại, dịch vụ và biệt thự cao cấp phục vụ nhu cầu sử dụng của dân cư quanh khu vực dự án và người dân sống trong khu vực dự án.
 - Tạo cảnh quan đô thị theo đúng quy hoạch của Thành phố và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội.
 - Đóng góp vào ngân sách Nhà nước một khoản thu lớn thông qua nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế của dự án.
 - Góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội của TP. Hải Dương.
 - Góp phần tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty tạo công ăn việc làm cho người lao động.

Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Hồng Hưng:

Bảng 30: Cơ cấu doanh thu của Công ty năm 2017 và 8 tháng đầu năm 2018 của Công ty Cổ phần Hồng Hưng

Đvt: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	8 tháng đầu năm 2018
-----	----------	----------	-------------------------

		Tỷ trọng (%)	Giá trị	Giá trị
1	DTT bán hàng và cung cấp dịch vụ	96,83%	21.886.564.000	8.852.638.636
2	DTT hoạt động tài chính	0,11%	25.660.446	1.361.363.197
3	Doanh thu khác	3,05%	689.869.500	11.000
	Tổng cộng	100%	22.602.093.946	10.214.012.833

(Nguồn: BCTC của công ty đã kiểm toán năm 2017 và BCTC 8 tháng đầu năm 2018)

**Bảng 31: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh năm 2017 và 8 tháng đầu năm 2018
của Công ty Cổ phần Hồng Hưng**

Đvt: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017		8 tháng đầu năm 2018
		Tỷ trọng (%)	Giá trị	Giá trị
1.	Giá vốn hàng bán	92,23%	15.472.863.827	5.701.843.615
2.	Chi phí QLDN	3,54%	593.185.316	483.126.293
3.	Chi phí bán hàng	0,002%	310.000	175.000
4.	Chi phí tài chính	-	-	521.228.041
5.	Chi phí khác	4,23%	709.509.474	0
	Tổng cộng	100%	16.775.868.617	6.706.372.949

(Nguồn: BCTC của công ty đã kiểm toán năm 2017 và 8 tháng đầu năm 2018)

**Bảng 32: Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2017 và 8 tháng đầu năm 2018
của Công ty cổ phần Hồng Hưng**

Đvt: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2017		8 tháng đầu năm 2018
	Giá trị	± so với 2016	
Vốn điều lệ	18.000.000.000	-	58.000.000.000

Chỉ tiêu	Năm 2017		8 tháng đầu năm 2018
	Giá trị	± so với 2016	
Tổng giá trị tài sản	52.039.356.744	96,15%	92.084.721.962
Doanh thu thuần	21.886.564.000	172,06%	8.852.638.636
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.845.865.303	785,78%	2.751.701.063
Lợi nhuận khác	(19.639.974)	-	11.000
Lợi nhuận trước thuế	5.826.225.329	815,8%	2.751.712.063
Lợi nhuận sau thuế	4.660.980.263	824,48%	2.201.369.650
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

(Nguồn: BCTC của công ty đã kiểm toán năm 2017 và BCTC 8 tháng đầu năm 2018)

Bảng 33: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty Cổ phần Hồng Hưng

Chỉ tiêu	Đơn vị	2017
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,23
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,23
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	56,26%
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	52,84%
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	43,26
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,42
+ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	21,3%
+ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân(ROE)	%	22,57%
+ Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	8,78%
+ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	26,71%
+ Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng	2.589

(Nguồn: BCTC của công ty đã kiểm toán năm 2017)

Quá trình tăng vốn của Công ty cổ phần Hồng Hưng

(*) Báo cáo về đợt tăng vốn gần nhất của Công ty:

- *Hình thức: Phát hành cho cổ đông hiện hữu*
- *Căn cứ pháp lý: BCTC kiểm toán số 318/BCKT-TC do Công ty TNHH Kiểm toán TTP cấp ngày 24/09/2018*
- *Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông*
- *Mệnh giá: 10.000 đồng*
- *Số lượng cổ phiếu phát hành: 4.000.000 cổ phiếu*
- *Giá trị cổ phiếu chào bán: 40.000.000.000 đồng*
- *Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu*
- *Ngày hoàn thành việc phát hành: 10/09/2018*
- *Mục đích nhằm tăng vốn điều lệ từ 18.000.000.000 đồng lên 58.000.000.000 đồng.*

Cơ cấu cổ đông của Công ty Cổ phần Hồng Hưng

Bảng 34: Cơ cấu cổ đông trước khi tăng vốn tại thời điểm 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Hồng Hưng (thời điểm Vốn điều lệ của Công ty là 18.000.000.000 đồng)

Đvt: VNĐ

TT	Cổ đông	CMT/ĐKKD, ngày cấp, nơi cấp	Số tiền góp vốn	Số cổ phần nắm giữ	Tỉ lệ
1	Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0800819038 do Sở KH&ĐT tỉnh Hải Dương cấp ngày 12/04/2010, thay đổi lần thứ 08 ngày 29/11/2016	15.000.000.000	1.500.000	83,33%
2	Nguyễn Trương Khôi	Số 141529522 do CA Hải Dương cấp ngày 02/10/2008	2.000.000.000	200.000	11,11%
3	Trương Quang Hải	Số 140213556 do CA Hải Dương cấp ngày 12/04/2004	1.000.000.000	100.000	5,56%
	Tổng cộng		18.000.000.000	1.800.000	100,00%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Hồng Hưng)

Bảng 35: Cơ cấu cổ đông sau khi tăng vốn tại thời điểm 10/09/2018 của Công ty cổ phần Hồng Hưng (thời điểm Vốn điều lệ của Công ty là 58.000.000.000 đồng)

Đvt: VNĐ

TT	Cổ đông	CMT/ĐKKD, ngày cấp, nơi cấp	Số tiền góp vốn (đồng)	Số cổ phần nắm giữ	Tỉ lệ
1	Công ty Cổ	Giấy chứng nhận	15.000.000.000	1.500.000	25,86%

	phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	ĐKKD số 0800819038 do Sở KH&ĐT tỉnh Hải Dương cấp ngày 12/04/2010, thay đổi lần thứ 08 ngày 29/11/2016			
2	Nguyễn Thanh Hải	Số 141458274 do Công an Hải Dương cấp ngày 31/05/2010	22.000.000.000	2.200.000	37,93%
3	Đoàn Văn Tính	Số 141116540 do Công an Hải Dương cấp ngày 15/07/2010	21.000.000.000	2.100.000	36,21%
Tổng cộng			58.000.000.000	5.800.000	100,00%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Hồng Hưng)

Phương án hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Hồng Hưng sau khi AAV hoàn thành mua cổ phần của cổ đông hiện hữu và nắm quyền kiểm soát như sau:

Bảng 36: Dự kiến kế hoạch hoạt động kinh doanh từ 2018-2021 của Công ty Cổ phần Hồng Hưng

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Vốn điều lệ	58.000	58.000	80.000	120.000
Tổng tài sản	95.000	150.000	160.000	200.000
Doanh thu thuần	14.000	15.000	41.000	63.000
Lợi nhuận sau thuế	3.200	3.500	6.400	12.500

(Nguồn: CTCP Hồng Hưng)

=> Đánh giá CTCP Hồng Hưng là đơn vị có năng lực tài chính vững mạnh, có đội ngũ nhân sự có trình độ và chuyên môn sâu trong lĩnh vực, được đầu tư đầy đủ trang thiết bị, máy móc đáp ứng được các yêu cầu cao để xây dựng các công trình, thương hiệu được nhiều người tin tưởng và đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của toàn ngành bất động sản trong thời gian qua. Việc AAV mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Hồng Hưng sẽ giúp cho AAV đạt được hiệu quả sản xuất kinh doanh tốt hơn và gia tăng giá trị cho các cổ đông của AAV nhờ tận dụng được thị phần sẵn có của Công ty Cổ phần Hồng Hưng. Việc phát hành thêm cổ phiếu để mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Hồng Hưng và thực hiện việc niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu này sẽ giúp tăng cường quy mô và tính thanh khoản của cổ phiếu AAV đồng thời thu hút được các nhà đầu tư chiến lược mới.

Dương

1.2.1 Căn cứ pháp lý của dự án

◆ Quy hoạch chi tiết:

- Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 11/01/2011 của UBND thị xã Chí Linh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – thị xã Chí Linh, tổng diện tích đất lập quy hoạch là 144.780m².
- Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 24/8/2012 của UBND thị xã Chí Linh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – thị xã Chí Linh, tổng diện tích đất lập quy hoạch là 199.559,08m².
- Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 14/7/2017 của UBND thị xã Chí Linh v/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – Thị xã Chí Linh (lần 2).

◆ Giấy chứng nhận đầu tư:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 cấp lần đầu ngày 29/4/2011.
- Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 04121000543 chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 10/07/2013.
- Thông báo số 148/TB-UBND của UBND tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh ngày 24/11/2015, gia hạn thời gian hoàn thành dự án trước ngày 31/12/2018.

◆ Quyết định giao đất, biên bản bàn giao đất:

- Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 Về việc thu hồi và giao đất để xây dựng dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh của UBND tỉnh Hải Dương với diện tích 97.672,44m².
- Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 Về việc thu hồi chuyển mục đích sử dụng, giao đất (đợt 2) để xây dựng dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh của UBND tỉnh Hải Dương với diện tích 70.151,36m².
- Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 Về việc chuyển mục đích sử dụng, giao đất (đợt 3) để xây dựng dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh của UBND tỉnh Hải Dương với diện tích 23.422,97m².
- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất tại thực địa để bàn giao cho Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc ngày 3/9/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương cùng các ngành có liên quan, diện tích bàn giao thực địa 167.823,8m².
- Biên bản cắm mốc giao đất lần 2 cho Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc để thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh ngày 27/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương cùng các ngành có liên quan, diện tích bàn giao thực địa 23.422,97m²

◆ Các quyết định liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng dự án:

- Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 15/11/2011 v/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án Xây dựng khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh (đợt 1).
- Quyết định số 822b/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 v/v phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa.
- Quyết định số 983/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 v/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh.
- Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 12/4/2018 v/v phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng Công trình: Xây dựng TBA 50kVA-22/0,4kV phục vụ GPMB khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh.

(*) Về việc theo quyết định số 148/TB-UBND ngày 24/11/2015 của UBND tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, thời gian xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án là trước ngày 31/12/2018; theo Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 14/4/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng Công trình: xây dựng TBA 50kVA-22/0,4KV phục vụ GPMB khu dân cư phía Đông, đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, thời gian thực hiện dự án là năm 2018. Công ty xin giải trình như sau:

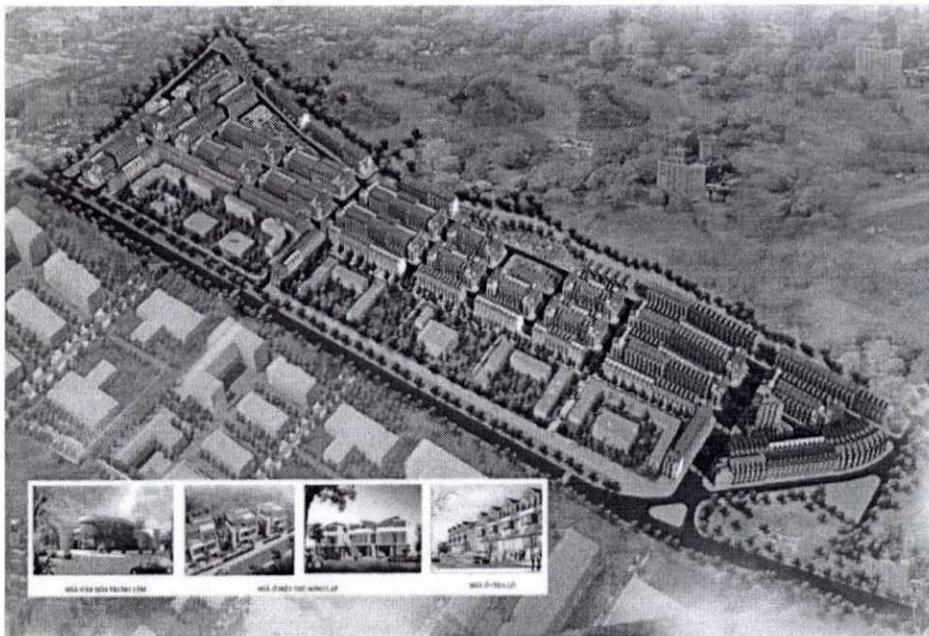
Căn cứ vào thông báo số 148/TB-UBND của UBND tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh ngày 24/11/2015, thời gian gia hạn việc hoàn thành dự án là trước ngày 31/12/2018.

Dự kiến đến ngày 31/12/2018, Công ty chưa thể hoàn thành dự án tại thời điểm nêu trên với lý do chưa giải phóng mặt bằng xong, dự án mới được bàn giao 191.426,77m², còn lại 8.312,31m² chưa được bàn giao. Vì vậy Công ty chúng tôi sẽ tiếp tục xin gia hạn thời gian thực hiện Dự án sang năm tiếp theo. Việc xin gian hạn trên chỉ được thực hiện sau khi hết thời hạn trong thông báo số 148/TB-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 24/11/2015 và phải tiến hành theo thủ tục hành chính quy định của UBND tỉnh Hải Dương.

Công ty chúng tôi xin hiện đang tiến hành thủ tục xin gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh và cam kết hoàn thành việc gia hạn này trong thời gian sớm nhất.

1.2.2 Các thông số chính của dự án

Tên dự án:



Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Mục đích: Tạo lập khu đô thị mới hoàn chỉnh, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
Đáp ứng yêu cầu về nhà ở của một bộ phận dân cư đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

Diện tích đất quy hoạch: 199.559,08 m²

Quy mô của dự án: Loại hình đầu tư: Xây dựng hạ tầng và phân lô bán nền. Tổng diện tích đất quy hoạch cho công trình nhà ở: 92.020 m²

Vị trí: Khu đất thuộc địa bàn phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 18

Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện có

Phía Tây Nam giáp đường Yết Kiêu

Phía Đông Bắc giáp mương thoát nước chung quy hoạch mới

Tổng mức đầu tư dự án: 214.649.041.000 đồng

Tiến độ dự án: **Giai đoạn I:** Diện tích được giao 97.672,44 m² (trong đó 52.379,16 m² đất ở; 4.529,53 m² đất hạ tầng kỹ thuật; 40.763,75 m² đất hạ tầng kỹ thuật sau khi xây dựng xong bàn giao lại cho địa phương).

Giai đoạn 2: Diện tích được giao $70.151,36\text{ m}^2$ (trong đó $32.962,08\text{ m}^2$ đất ở; $37.189,28\text{ m}^2$ đất xây dựng công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật).

Giai đoạn 3: Diện tích được giao $23.422,97\text{ m}^2$ (trong đó 6.132 m^2 đất ở; $17.290,97\text{ m}^2$ đất xây dựng công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật).

Giai đoạn 4: Phần diện tích còn lại $8.312,31\text{ m}^2$ theo quy hoạch 1/500 chưa có Quyết định giao đất do chưa thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB cơ cấu cụ thể như sau:

Đất hành lanh giao thông QL 18: 5.854m^2 , đất ảnh hưởng của dự án 208 m^2 (02 loại đất này sẽ không thu hồi và giao đất), 598m^2 đất sản xuất phi nông nghiệp, $1.652,31\text{ m}^2$ lất lúa, cây ăn quả của các hộ dân (UBND thị xã Chí Linh đang làm thủ tục phê duyệt phương án GPMB, tuy nhiên Công ty đã thỏa thuận đền bù xong, các hộ dân và tổ chức đã bàn giao mặt bằng cho Công ty),

Theo quy hoạch được duyệt phần diện tích $8.312,31\text{ m}^2$ có $546,82\text{ m}^2$ là đất ở (diện tích tính tiền sử dụng đất chỉ bằng $0,59\%$ diện tích tính thu tiền sử dụng đất)

Hiện trạng dự án	Dự án hiện đã thực hiện xong hạng mục san nền, cấp nước sạch và đang chuẩn bị thi công các hạng mục còn lại từ giai đoạn 1 đến giai đoạn 3 của dự án.
------------------	---

1.2.3 Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích đất quy hoạch: $199.559,08\text{ m}^2$. Trong đó:

- Diện tích đất công cộng: $3.476,10\text{ m}^2$
- Diện tích đất thương mại: $2.088,16\text{ m}^2$
- Diện tích đất ở: $92.020,10\text{ m}^2$
- Diện tích đất cây xanh + Thể thao: $24.255,05\text{ m}^2$
- Diện tích đất kỹ thuật hạ tầng: $312,57\text{ m}^2$
- Diện tích đất giao thông: $77.407,10\text{ m}^2$

1.2.4 Tổng mức đầu tư dự án

Tổng mức: $214.649.041.000$ đồng (*Hai trăm mười bốn tỷ, sáu trăm bốn mươi chín triệu, không trăm bốn mươi một nghìn đồng*)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng + Thiết bị: $136.916.433.633$ đồng
- Chi phí quản lý dự án: $2.435.378.690$ đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: $6.610.333.032$ đồng
- Chi phí khác: $971.500.000$ đồng

- Chi phí bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng: 35.281.160.000 đồng
- Chi phí dự phòng: 32.434.235.353 đồng

1.2.5 Nguồn vốn đầu tư dự án

Nguồn vốn để đầu tư dự án bao gồm nguồn vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành cổ phiếu này (95 tỷ đồng) và huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Phương án xử lý trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến

Tổng vốn dự kiến thu được từ đợt chào bán là: 175.000.000.000 đồng, toàn bộ số tiền thu được nêu trên Công ty dùng để mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, bằng việc:

- o Mua thêm cổ phần của **Công ty Cổ phần Hồng Hưng** thông qua hình thức mua cổ phần của cổ đông hiện hữu: **80.000.000.000** đồng (*Tám mươi tỷ đồng*).
- o Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP. Hải Dương: **95.000.000.000** (*Chín mươi lăm tỷ đồng*).

Theo đó, trong trường hợp Công ty không thu đủ số tiền từ đợt phát hành như dự kiến thì số tiền thực tế thu được sẽ được ưu tiên sử dụng theo thứ tự như sau:

1. Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP. Hải Dương.
2. Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Hồng Hưng (Sau đây gọi tắt là Hồng Hưng) theo mức như sau:

Giá trị vốn góp của từng cổ đông tại Hồng Hưng được Công ty mua lại	$\frac{\text{Số tiền thu được từ đợt chào bán (sau khi đã Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP. Hải Dương)}}{\text{Giá trị vốn góp của từng cổ đông góp vốn tại Hồng Hưng}}$	\times	Tổng giá trị vốn góp của các cổ đông góp vốn tại Hồng Hưng

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TÓI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC 2018

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Trụ sở chính: Tầng 12 tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3742 5888

Fax: (024) 3757 8666

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

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh: 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, quận 7, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 62 630 788

Fax: (028) 62 608 089

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SMARTINVEST

Trụ sở chính: Tầng 3, số 2A Đại Cồ Việt, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3573 9779 Fax: (024) 3573 9769

Website: www.sisi.com.vn/

Ý kiến của tổ chức tư vấn đối với đợt chào bán:

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán SmartInvest đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán lần này, được Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc sử dụng để:

- Mua cổ phần của **Công ty Cổ phần Hồng Hưng** thông qua hình thức mua cổ phần của cổ đông hiện hữu: **80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng)**.
- Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP. Hải Dương: **95.000.000.000 đồng (Chín mươi lăm tỷ đồng)**.

Khối lượng cổ phiếu đăng ký chào bán đợt này là 17.500.000 cổ phiếu tương đương 175.000.000.000 đồng, chiếm 121,73% vốn điều lệ hiện tại của AAV, tuy nhiên toàn bộ số cổ phiếu này được chào bán cho cổ đông hiện hữu, là các cổ đông đã biểu quyết thông qua phương án chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 của Công ty, do vậy tổ chức tư vấn đánh giá cơ hội thành công của đợt chào bán này là khả thi.

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. **Phụ lục II:** Bản sao Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty.
3. **Phụ lục III:** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 2909-2/2018/NQ/DHDCD-VTSR ngày 29/09/2018 trong đó thông qua phương án chào bán, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ kèm theo Tờ trình phê duyệt phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ.
4. **Phụ lục IV:** Nghị quyết của Hội đồng quản trị thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng.
5. **Phụ lục V:** Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017 và Báo cáo tài chính công ty mẹ soát xét 6 tháng năm 2018 (bản sao).
6. **Phụ lục VI:** Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 6 tháng năm 2018 (bản sao).
7. **Phụ lục VII:** Bản sao Hợp đồng tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng
8. **Phụ lục VIII:** Giấy xác nhận mở tài khoản phong tỏa để nhận tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu.
9. **Một số các tài liệu khác**

Chí Linh, ngày 15 tháng 01 năm 2019

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Thanh Hải

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Đỗ Thị Thu Hà

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trương Thanh Sơn

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Tuấn Anh

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SMARTINVEST**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Bùi Bảo Toàn

