

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
(Mã chứng khoán AAV)
NĂM 2018

TX. Chí Linh, ngày 27 tháng 03 năm 2019

NỘI DUNG CHÍNH

I. THÔNG TIN CHUNG.....	4
1. Thông tin khái quát	4
1.1. Thông tin về công ty	4
1.2. Quá trình hình thành và phát triển	5
1.3. Tầm nhìn và sứ mệnh.....	6
1.4. Thành tích đã đạt được	6
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	7
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	7
3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý	7
3.2. Các công ty con, công ty liên kết	8
4. Định hướng phát triển	11
5. Các rủi ro.....	11
5.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô	11
5.2. Rủi ro về tỷ giá	12
5.3. Rủi ro về lãi suất	12
5.4. Rủi ro về pháp luật	13
5.5. Rủi ro về đặc thù ngành	13
5.6. Rủi ro khác.....	13
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....	14
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	14
2. Tổ chức và nhân sự.....	14
2.1. Danh sách Ban Tổng giám đốc.....	14
2.2. Cơ cấu nhân sự	19
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.....	20
3.1. Các dự án công ty đang đầu tư và tình hình triển khai trong năm 2018.....	20
3.2. Tình hình hoạt động của các công ty con năm 2018	25
4. Tình hình tài chính	26
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	27
5.1. Cổ phần và cơ cấu cổ đông.....	27
5.2. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	28
5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ	28

5.4. Các chứng khoán khác.....	28
6. Tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của Công ty	29
6.1. Tác động đến môi trường	29
6.2. Chính sách liên quan đến người lao động	29
6.3. Các hoạt động xã hội của Công ty	29
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	30
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	30
2. Tình hình tài chính	31
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	31
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2018	32
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY.....	32
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	32
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc	33
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	33
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	33
1. Hội đồng quản trị.....	33
2. Ban kiểm soát.....	41
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	45
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	46
1. Ý kiến kiểm toán	46
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	47

I. THÔNG TIN CHUNG
1. Thông tin khái quát
1.1. Thông tin về công ty

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Tên giao dịch quốc tế	: Viet Tien Son Real Estate Holding Company
Tên viết tắt	: VTSRE.,HC
Trụ sở chính	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Điện thoại	: 0220.626.6066
Fax	: 0220.626.6373
Sàn giao dịch bất động sản Hải Dương	: Số 6, đường Hồng Quang, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
Sàn giao dịch bất động sản Chí Linh	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Chi nhánh Hà Nội	: Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Website	: www.viettenson.com
Logo	: 
Giấy CNĐKKD	: 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/03/2019.
Đại diện theo pháp luật	: Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Vốn điều lệ	: 143.749.960.000 (Một trăm bốn mươi ba tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng
Vốn thực góp	: 143.749.960.000 (Một trăm bốn mươi ba tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng
Tài khoản ngân hàng	: 46110000158617
Nơi mở tài khoản	: Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Hải Dương
Mã cổ phiếu	: AAV

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 12/02/2019, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng với tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu là 17.500.000 cổ phiếu. Với số vốn ban đầu 50.000.000.000 đồng, trải qua gần chín năm hình thành và phát triển, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ của Việt Tiên Sơn Địa ốc là 143.749.960.000 đồng.

1.3. Tầm nhìn và sứ mệnh

TẦM NHÌN

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

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

SỨ MỆNH

Với Nhà đầu tư & Cổ đông

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

Với Khách hàng

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

Với Nhà cung cấp và Đối tác

Cam kết sự hợp tác Gắn bó, đảm bảo Uy tín và Lợi ích trên nguyên tắc Cùng Thắng.

Với Người lao động

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

Với Xã Hội

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

NGUYÊN TẮC VÀ TRIẾT LÝ KINH DOANH

Vì Tương Lai Bền Vững!

1.4. Thành tích đã đạt được

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc luôn đề cao tinh thần cùng chung tay vì sự phát triển cộng đồng, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với Nhà nước thông qua các hoạt động thiết thực có ích cho xã hội như tham gia tài trợ các chương trình xúc tiến thương mại, đóng góp tích cực cho các hoạt động cộng đồng, hoạt động của Hội doanh nhân trẻ tỉnh Hải Dương, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Hải Dương, Hiệp hội bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt Nam (VACOD),... Chủ tịch Hội đồng quản trị Nguyễn Thanh Hải đã được Chủ tịch nước trao tặng huân chương lao động hạng 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. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh chính.

- Đầu tư kinh doanh Bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng;
- Thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng công trình;
- Du lịch lữ hành.

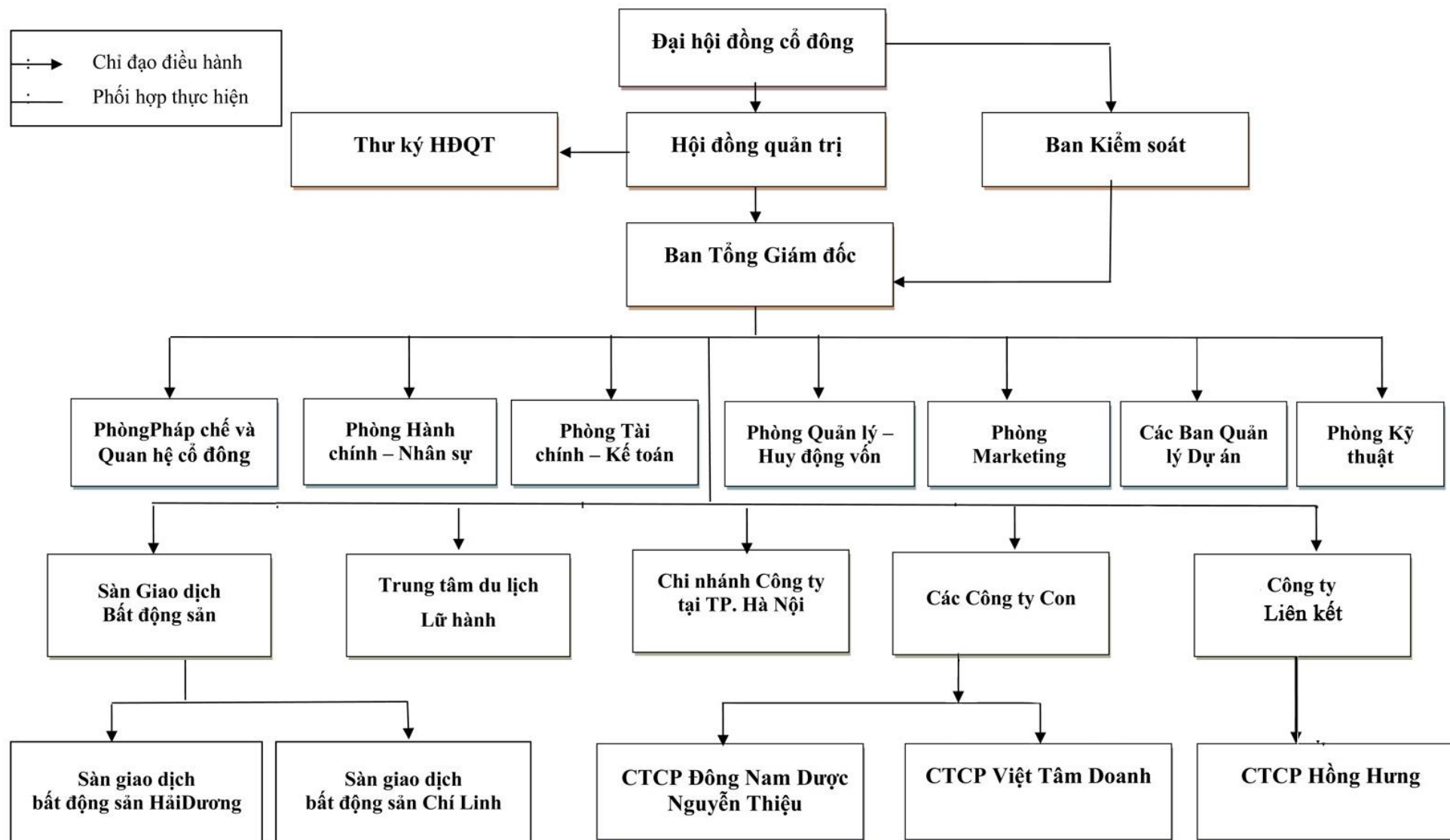
b. Địa bàn kinh doanh

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

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

3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý

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



3.2. Các công ty con, công ty liên kết

a. Các công ty con

STT	Tên Công ty con	Logo	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ
1	Công ty CP Đông nam dược Nguyễn Thiệu		Lô 1A, Cụm công nghiệp Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh Đông Nam dược; Dịch vụ khám chữa bệnh	36	88,83%
2	Công ty CP Việt Tâm Doanh		Quán Sui, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh thương mại máy móc công trình, thiết bị phụ tùng	48	80,00%

b. Các công ty liên doanh, liên kết:

STT	Tên Công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Số vốn góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ vốn góp VTSR
1	Công ty CP Hồng Hưng	Cụm công nghiệp Việt Hòa, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng	15	25,86%

c. Các công ty góp vốn hợp tác kinh doanh

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

4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:
 - ❖ Hướng tới phát triển bền vững, đầu tư theo chiều sâu, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và cải tiến sáng tạo trên mọi lĩnh vực.
 - ❖ Mang lại lợi nhuận và thặng dư cao nhất cho các Cổ đông của Công ty.
 - ❖ Luôn giữ vững uy tín trên thương trường, là địa chỉ tin cậy của các đối tác chiến lược và khách hàng.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Xây dựng Việt Tiên Sơn Địa ốc trở thành tập đoàn hoạt động đa ngành nghề theo mô hình Công ty mẹ - con, tập trung phát triển mạnh mẽ ba trụ cột kinh doanh chiến lược: Đầu tư, kinh doanh Bất động sản; Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng; Kinh doanh thương mại.
- Các mục tiêu phát triển bền vững:
 - ❖ Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác;
 - ❖ Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, thực hiện đầy đủ công tác phòng ngừa, ứng phó, khắc phục sự cố môi trường, đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật môi trường, tiêu chuẩn môi trường trong hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tiến hành thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng điện, lượng nước tiêu dùng. Tổ chức thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý rác thải phát sinh hàng ngày. Tổ chức dọn vệ sinh môi trường xung quanh các Dự án. Tổ chức hoạt động trồng cây xanh, tạo môi trường trong lành;
 - ❖ Hoạt động vì mục tiêu phát triển chung của toàn xã hội, gắn sự phát triển của Công ty với địa phương và địa bàn hoạt động. Chung tay vì cộng đồng, chia sẻ khó khăn với các đối tượng chính sách, hộ gia đình khó khăn qua các hoạt động từ thiện. Tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội, quan tâm đến đời sống của người lao động;
 - ❖ Tích cực đóng góp cho Ngân sách nhà nước thông qua việc nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế, tiến hành kê khai và nộp đủ, kịp thời các loại thuế, phí tài nguyên, môi trường và bảo vệ môi trường và sự phát triển chung của địa phương, khu vực.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam vì vậy sẽ phụ thuộc nhiều vào các điều kiện kinh tế trong nước. Năm 2018, kinh tế Việt Nam đã khởi sắc trở lại. Theo đánh giá tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2018 đạt 7,08%, cao nhất trong vòng một thập kỷ trở lại đây. Nhưng ý nghĩa hơn là dù tăng trưởng cao nhưng Việt Nam vẫn duy trì được ổn định kinh tế vĩ mô với việc giữ được mục tiêu CPI, thâm hụt ngân sách giảm, môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện... và đặc biệt các doanh nghiệp tiếp tục tin tưởng vào triển vọng kinh tế Việt Nam 2019. Việt Nam nhận được những tác động tích cực từ sự phục hồi của nền kinh tế toàn cầu và những nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nên vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản như kiềm chế lạm phát, ổn định tỷ giá, do đó đã hỗ trợ rất nhiều cho các doanh nghiệp trong ngành nói chung và Việt Tiên Sơn Địa ốc nói riêng.

Tuy vậy nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều rủi ro và thách thức vì phát triển chưa bền vững và phục hồi không đều; tăng trưởng chủ yếu dựa vào nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Chính sách tài khóa luôn trong trạng thái căng thẳng. Thu ngân sách có sự sụt giảm do việc cắt giảm nhiều loại thuế nhập khẩu do Việt Nam gia nhập các Hiệp định thương mại tự do, việc cơ cấu lại bộ máy hành chính còn chưa triệt để khiến cho dư địa đầu tư và các dự án trọng điểm quốc gia gặp nhiều khó khăn, gây cản trở và hạn chế sự phát triển của nền kinh tế. Bên cạnh đó, vốn đầu tư và lĩnh vực bất động sản đang tăng cao (đến từ cả khu vực trong nước và vốn FDI) cũng gây ra những lo ngại về tăng trưởng nóng.

5.2. Rủi ro về tỷ giá

Nhìn lại diễn biến tỷ giá năm 2018 có thể thấy đây là năm tỷ giá biến động nhiều. Trong năm, tỷ giá trung tâm do NHNN công bố đã tăng khoảng 1,6%, tỷ giá giao dịch trên thị trường liên ngân hàng tăng khoảng 2,7% so với đầu năm. Trong 7 năm qua, chỉ có năm 2015 chứng kiến tỷ giá biến động mạnh hơn với mức tăng 5,1%. Mặc dù tỷ giá năm 2018 có mức tăng khá cao so với các năm trước nhưng xét về tổng thể, có thể nói năm 2018 vẫn là một năm thành công trong công tác điều hành tỷ giá của NHNN, góp phần cho các hoạt động thương mại xuất nhập khẩu của Công ty thuận lợi hơn. Tuy vậy năm 2019 có thể sẽ gặp những áp lực tăng tỉ giá, chủ yếu đến từ kế hoạch tăng lãi suất cơ bản của Fed và các bất ổn trong thương mại quốc tế, đòi hỏi Công ty phải có sự thận trọng và tính toán kỹ lưỡng, tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp.

5.3. Rủi ro về lãi suất

Với đặc thù hoạt động cần vốn đầu tư lớn, vấn đề lãi suất luôn được Công ty quan tâm và theo dõi sát sao, kiểm soát kỹ lưỡng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính. Đặc biệt

với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, là ngành hạn chế đầu tư của các ngân hàng cũng khiến áp lực về chi phí tài chính gia tăng.

5.4. *Rủi ro về pháp luật*

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

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

5.5. *Rủi ro về đặc thù ngành*

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

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

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

5.6. *Rủi ro khác*

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2018 đã kiểm toán, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Quy mô tổng tài sản đạt 390.153 triệu đồng.
- Doanh thu thuần đạt 469.406 triệu đồng, tăng ròng 224.667 triệu đồng, tương đương 91,8% so với năm 2017. Lợi nhuận sau thuế đạt 36.766 triệu đồng, tăng ròng 14.512 triệu đồng, tương đương 65,21% so với năm 2017.

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

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban Tổng giám đốc

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

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

➤ Ông Trương Thanh Sơn – Tổng giám đốc:

Họ tên:	TRƯƠNG THANH SƠN
Ngày tháng năm sinh:	03/11/1966
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Giám đốc Công

chức khác: ty cổ phần Việt Tiên Sơn.

Quá trình công tác:

- Từ tháng 01/1988 đến tháng 03/1993 Nhân viên kế hoạch Tổng Công ty xuất nhập khẩu và đầu tư tỉnh Hải Hưng
- Từ tháng 03/1993 đến tháng 05/1993 Nhân viên kế hoạch Sở Thương mại tỉnh Hải Hưng
- Từ tháng 05/1993 đến tháng 06/1997 Trưởng Phòng tổ chức Hành chính Công ty Thương mại dịch vụ Hải Hưng phía Nam
- Từ tháng 06/1997 đến tháng 08/2000 Nhân viên xuất nhập khẩu Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam
- Từ tháng 08/2000 đến tháng 09/2003 Trưởng phòng Vật tư Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam
- Từ tháng 09/2003 đến tháng 05/2005 Giám đốc Bộ phận cung ứng Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam
- Tháng 04/2005 đến Nay Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Từ tháng 04/2011 đến tháng 12/2016 Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Hồng Hưng
- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017 Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Từ tháng 02/2017 đến Nay Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.437.500 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)

- Sở hữu cá nhân 1.437.500 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

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

➤ **Ông Dương Văn Điệp – Phó Tổng giám đốc**

Họ tên: **DƯƠNG VĂN ĐIỆP**

Trình độ chuyên môn: 12/12

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Không

Quá trình công tác:

- Tháng 03/2003 đến tháng 05/2010 Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 10/2007 đến tháng 5/2018 Giám đốc Công ty TNHH - MTV Tân Dương
- Tháng 06/2010 đến tháng 12/2016 Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 04/2010 đến nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 11/2018 đến nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

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

➤ **Ông Nguyễn Tuấn Anh – Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng:**

Họ tên:

NGUYỄN TUẤN ANH

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế - Học viện Tài Chính

Chức vụ hiện nay:

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam

Quá trình công tác:

- Từ tháng 04/2005 đến tháng 03/2010 Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017 Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Từ tháng 02/2017 đến nay Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, Kế

toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

- Tháng 03/ 2016 đến nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP Smart Wood Việt Nam

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 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

➤ **Ông Nguyễn Trọng Điều – Phó Tổng giám đốc**

Họ tên: **NGUYỄN TRỌNG ĐIỀU**

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

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Quá trình công tác:

- Tháng 02/1985 đến tháng 04/2000 Kế toán Trung đoàn 35, xí nghiệp khai thác than Đồng Rì – Công ty Đông Bắc
- Tháng 05/ 2000 đến tháng 01/2019 Công chức Thanh tra tỉnh Hải Dương
- Tháng 03/2019 đến Nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: Không

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

➤ **Ông Nguyễn Minh Xô – Phó Tổng giám đốc:**

Họ tên: **NGUYỄN MINH XÔ**

Ngày tháng năm sinh: 13/06/1959

Trình độ chuyên môn: Trung cấp cơ điện

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Xuân

chức khác:

Quá trình công tác:

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

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

❖ Những thay đổi trong Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày thay đổi	Lý do thay đổi
1	Trần Đức An	Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập)	29/6/2018	Bỏ nhiệm
2	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập)	29/6/2018	Bỏ nhiệm
3	Trần Ngọc Việt	Thành viên Ban kiểm soát	29/6/2018	Bỏ nhiệm
4	Dương Văn Điệp	Phó Tổng giám đốc Công ty	01/11/2018	Bỏ nhiệm
5	Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng giám đốc Công ty	01/03/2019	Bỏ nhiệm
6	Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	29/6/2018	Miễn nhiệm
7	Dương Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát	29/6/2018	Miễn nhiệm

2.2. Cơ cấu nhân sự

Tại thời điểm 31/12/2018 là 39 người (Không tính số lao động tại các Công ty con)

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo giới tính	39	100,00
	Nam	27	69,23
	Nữ	12	30,77
2	Phân theo hợp đồng lao động	39	100,00
	Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng)	0	0,00
	Hợp đồng từ 3 – 12 tháng	0	0,00
	Hợp đồng từ 1 – 3 năm	0	0,00
	Hợp đồng vô thời hạn	39	100,00
3	Phân theo trình độ lao động	39	100,00
	Trình độ Đại học và trên Đại học	18	46,15
	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	7	17,95
	Trình độ phổ thông	14	35,90
	Tổng cộng	39	100,00

❖ Chính sách đối với người lao động

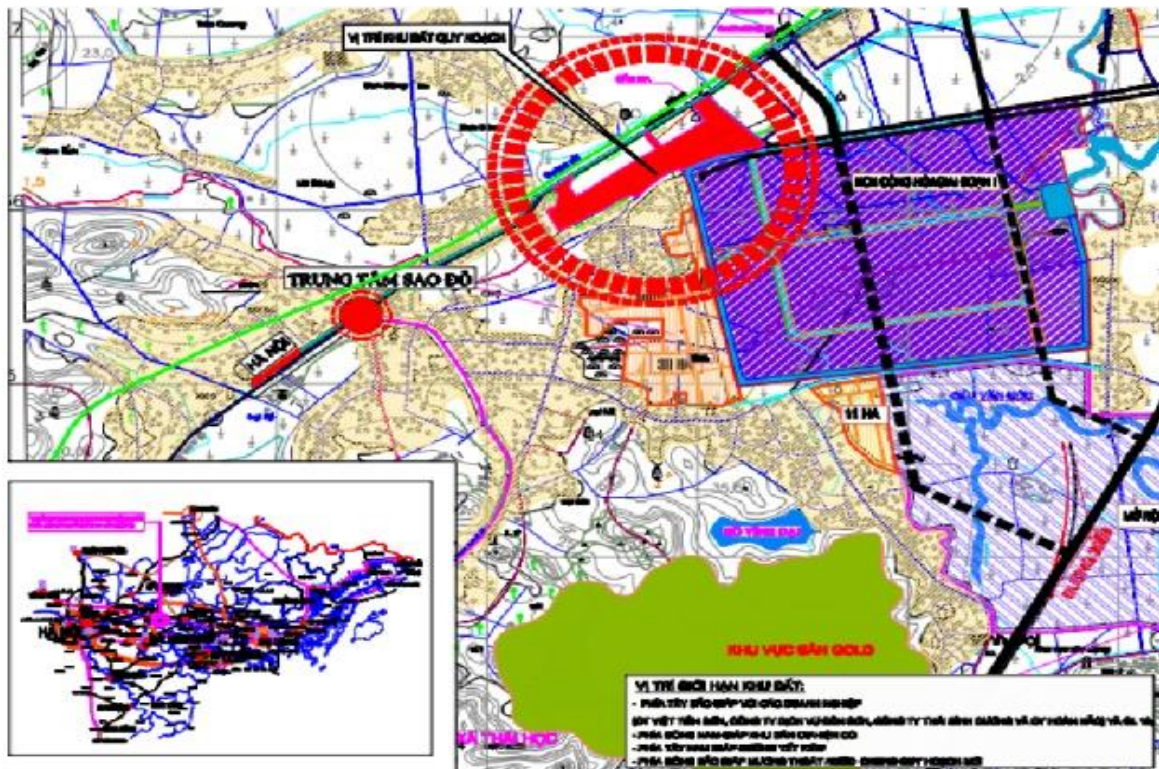
- Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện đầy đủ về BHXH, BHYT, BHTN...khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ chuyên môn, hiểu biết về xã hội, tạo điều kiện cho người lao động tham gia hoạt động thể thao, văn hóa văn nghệ....;
- Công ty đã giải quyết việc làm cho lao động với mức thu nhập ổn định, thực hiện tốt các chế độ chính sách Nhà nước quy định đối với người lao động và đóng góp đáng kể vào ngân sách Nhà nước;
- Chính sách đào tạo nguồn nhân lực: Với phương châm nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất tạo nên thành công cho công ty, Công ty luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực với các chính sách đào tạo, tuyển dụng người tài nhằm chọn được những cá nhân tốt nhất cũng như xây dựng được một tập thể vững mạnh. Khuyến khích việc tham gia học tập các lớp học, khóa học do các trường đào tạo;

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

3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

3.1. Các dự án trọng điểm Công ty đang đầu tư và tình hình triển khai các Dự án trong năm 2018

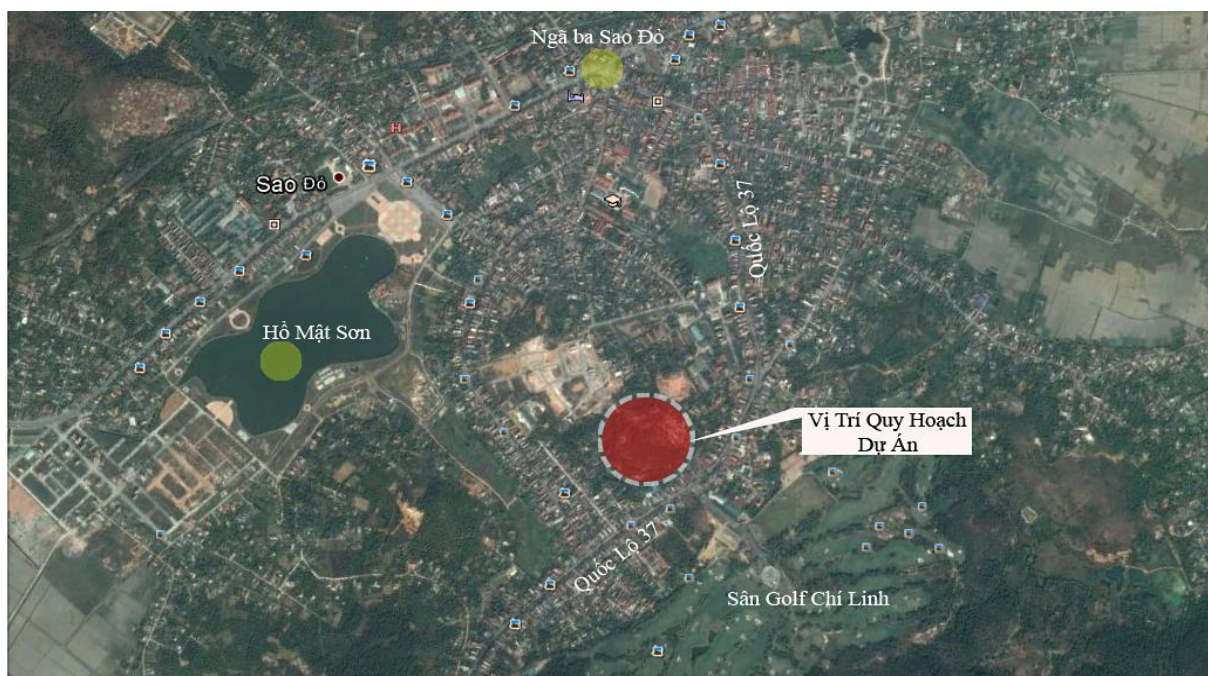
a. Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương



Dự án với tổng mức vốn đầu tư 214 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 cấp lần đầu ngày 29/04/2011, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 10/07/2013), quy mô gần 20 ha bao gồm 1.101 lô đất được thiết kế đồng bộ với các thành phần: Nhà trẻ, khu dịch vụ thương mại, khu văn phòng, khu bể cảnh cây xanh. Được Công ty thực hiện từ năm 2011, đến nay Công ty đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng, có 307 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng, và 415 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 31/12/2018. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và được cấp sổ đỏ trong năm 2019.

Trong năm 2019, Công ty sẽ hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bàn giao lại chính quyền trong năm 2020.

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



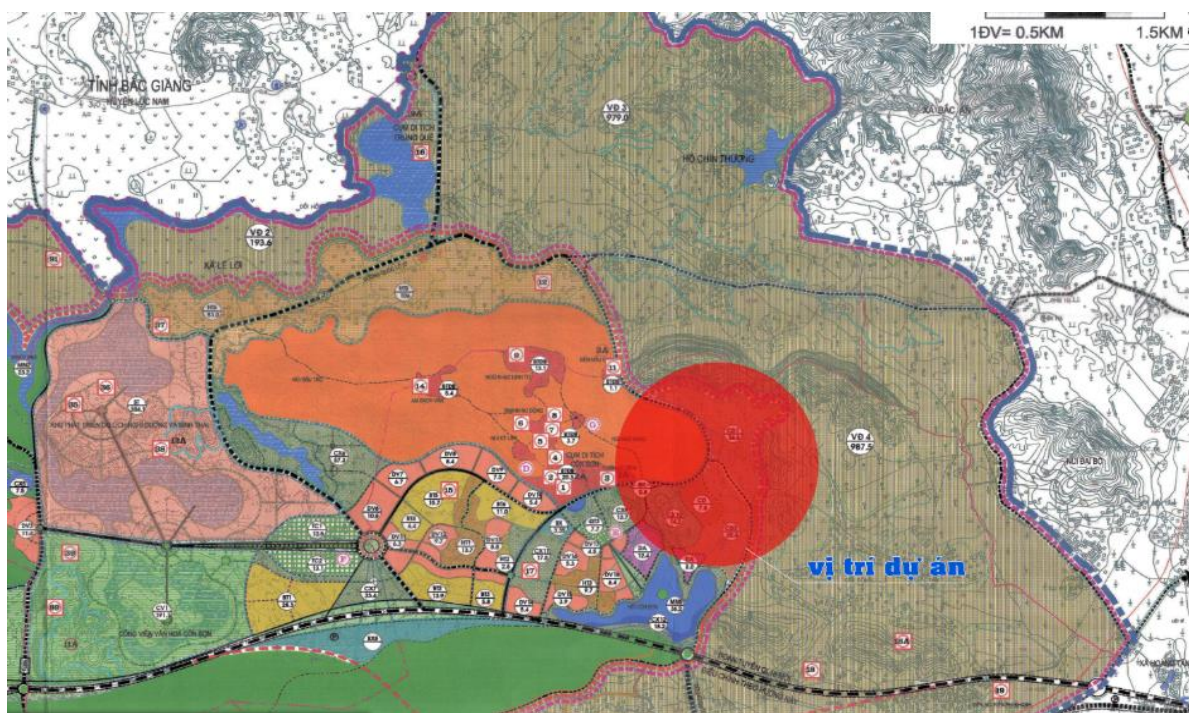
Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo nằm tại vị trí khu vực đồi Cơ giới thuộc phường Sao Đỏ, trung tâm thị xã Chí Linh có tổng diện tích lập quy hoạch hơn 8.9 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 168 tỷ đồng, đáp ứng nhu cầu sinh sống của khoảng 1.100 cư dân. Trong năm 2017, Công ty nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cho dự án và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương phê duyệt theo quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 11/12/2017, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

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



Thời hạn thực hiện dự án là 36 tháng, kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án được ký kết giữa nhà đầu tư được lựa chọn và Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh.

c. Dự án Côn Sơn Resort – TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương



Dự án Côn Sơn Resort là một trong các dự án trọng điểm của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trong chiến lược phát triển kinh doanh bất động sản bền vững. Với quy mô hơn 90 ha bao gồm các khu rừng sinh thái bảo tồn; quần thể khách sạn và nhà hàng 4 sao; trung tâm hội nghị với sức chứa 1.000 người; các tổ hợp thể thao như sân tập golf, bể bơi và các hoạt động thể thao, vui chơi ngoài trời khác; khu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe; hệ thống công viên, hoa và cây xanh, suối, hồ; các khu biệt thự nghỉ dưỡng có quy mô từ hơn 300 m² đến hơn 1.000 m².

Tổng mức đầu tư giai đoạn cơ sở hạ tầng dự án: 550 tỷ đồng, dự kiến triển khai các dự án thành phần của toàn bộ Dự án khoảng 2.000 tỷ đồng.

Ngày 13/02/2018 UBND tỉnh Hải Dương có Quyết định số: 695/QĐ-UBND, v/v chấp thuận đầu tư Dự án Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ngày 05/03/2018 Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh đã có Quyết định số 197/QĐ-UBND, vv thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB Dự án đầu tư xây dựng Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, Hải Dương.

Ngày 15/02/2019, Hội đồng đăng ký đất đai phường Cộng Hòa tổ chức Hội nghị tiến hành xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của dự án để chuẩn bị cho công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB.

Dự kiến Dự án Côn Sơn Resort được khởi công xây dựng trong năm 2019, bắt đầu mang lại doanh thu vào năm 2020.

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



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

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

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

Năm 2019, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3749/UBND-VP ngày 29/10/2018 về việc thực hiện ý kiến của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với việc xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên, Công ty đang tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Dự kiến dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên sẽ triển khai trong năm 2019 và đi vào hoạt động trong năm 2020.

e. *Hoàn thiện nhà máy và dây chuyền sản xuất Đông Nam Dược – Thực phẩm chức năng (Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu – Công ty con Chủ đầu tư)*



Nhà máy sản xuất Đông nam dược của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu (Công ty con) đã được xây dựng và hoàn thiện trong năm 2017 với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 hơn 60 tỷ đồng, diện tích xây dựng Nhà máy số 1 là 15.337,5 m², mục tiêu cung

cấp các sản phẩm Dược phẩm chức năng theo công thức gia truyền trên dây chuyền công nghiệp hiện đại. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thiện lắp đặt 5 dây chuyền sản xuất và hoàn thiện các công đoạn chạy thử, sản xuất thử. Công ty đã được Chi cục An toàn, vệ sinh thực phẩm tỉnh Thái Bình đánh giá cao việc bố trí dây chuyền sản xuất của Công ty rất khoa học, khép kín, đảm bảo nguyên tắc vệ sinh, an toàn thực phẩm và sát với tiêu chuẩn GMP, tiêu chuẩn cao nhất trong sản xuất ngành dược phẩm. Ngày 25/8/2017 Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế đã cấp giấy chứng nhận Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu là cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm.



Năm 2018 Nhà máy Đông Nam Dược đã sản xuất thành công 04 sản phẩm đầu tiên là: “Hoàn Dương Ông Thiệu; Kiện Cốt Ông Thiệu; Trùng Vị Ông Thiệu; Trà Hòe Ông Thiệu”, tất cả các sản phẩm trên đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế cấp Giấy chứng nhận phù hợp quy định an toàn thực phẩm theo quy định hiện hành. Hiện nay, các sản phẩm của Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đã được phủ sóng rộng rãi tại hầu hết các nhà thuốc trong và ngoài tỉnh. Theo BCTC đã kiểm toán năm 2018, LNST của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu đạt 5,23 tỷ đồng, tăng 134,68% so với cùng kỳ năm 2017.

3.2. Tình hình hoạt động của các Công ty con năm 2018

Số liệu về tình hình hoạt động kinh doanh của các Công ty con trong năm 2018 theo BCTC đã kiểm toán:

Đơn vị tính: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Công ty CP Việt Tâm Doanh	Công ty CP Đông nam dược Nguyễn Thiệu
1. Tổng giá trị tài sản	88.600	42.816
2. Vốn chủ sở hữu	57.127	41.380
3. Doanh thu thuần	130.470	23.230
4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.376	6.865
5. Lợi nhuận khác	-	(329)
6. Lợi nhuận trước thuế	10.376	6.536
7. Lợi nhuận sau thuế	8.301	5.229

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018)

Đơn vị tính: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/ giảm
1. Tổng giá trị tài sản	369.686	390.153	5,54
2. Doanh thu thuần	244.739	469.406	91,80
3. Lợi nhuận hoạt động kinh doanh	29.113	47.772	64,09
4. Lợi nhuận khác	(1.176)	(371)	(68,45)
5. Lợi nhuận trước thuế	27.936	47.400	69,67
6. Lợi nhuận sau thuế	22.254	36.766	65,21
7. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15%	Dự kiến 10%	(33)

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán 2018)

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

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

5.1. Cổ phần và cơ cấu cổ đông

a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 14.374.996 (Mười bốn triệu ba trăm bảy mươi tư nghìn chín trăm chín mươi sáu) cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.

b. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 05/03/2019

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	549	14.329.368	143.293.680.000	99,68%
	Tổ chức	5	575.355	5.753.550.000	4,00%
	Cá nhân	544	13.754.013	137.540.130.000	95,68%
2	Cổ đông nước ngoài	7	45.628	456.280.000	0,32%
	Tổ chức	1	3.300	3.300.000	0,023%
	Cá nhân	6	42.328	423.280.000	0,294%
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
	Tổng cộng	556	14,374,996	143,749,960,000	100%

Cơ cấu sở hữu cổ phần tại thời điểm 05/03/2019

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông sở hữu >= 5% cổ phần	2	5.606.250	56.062.500.000	39,00
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% cổ phần	554	8.768.746	87.687.460.000	61,00
	Tổng cộng	556	14.374.996	143.749.960.000	100,00

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

Trong năm 2018, Công ty tiến hành tăng vốn từ 125.000.000.000 lên 143.749.960.000 đồng thông qua hình thức phát hành 1.874.996 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2018, Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.4. Các chứng khoán khác:

Không có.

6. Tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của Công ty

6.1. Tác động đến môi trường

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

6.2. Chính sách liên quan đến người lao động

Công ty luôn chú trọng công tác tuyển dụng và đào tạo để đáp ứng nhu cầu công việc ngày càng cao. Chính sách lương thưởng được tính toán phù hợp dựa trên năng lực của mỗi nhân viên. Hàng năm, Công ty luôn lựa chọn các lao động tiên tiến, xuất sắc tiêu biểu để trao thưởng động viên. Cơ sở vật chất phục vụ cho công việc được trang bị đầy đủ và đáp ứng tốt nhu cầu của người lao động.

Công tác thăm hỏi hiếu hỉ luôn được Công đoàn công ty quan tâm. Các chế độ hưu trí, thai sản, nghỉ ốm,... được thực hiện đầy đủ theo quy định. Tuân thủ chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép hàng năm cho cán bộ nhân viên, tặng quà nhân dịp kỷ niệm 8/3, 20/10, Tết Trung thu...



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

6.3. Các hoạt động xã hội của Công ty

Các hoạt động xã hội, từ thiện được ban lãnh đạo Công ty quan tâm và thường xuyên tổ chức trong suốt thời gian hoạt động như: các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa các anh hùng liệt sĩ, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, các hoạt động từ thiện cho các nạn nhân chất độc da cam, các hộ gia đình nghèo,... Đây là các hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần và trách nhiệm cao với cộng đồng, góp phần xây dựng xã hội tốt.



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

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

Nền kinh tế trong năm 2018 của Việt Nam có nhiều khởi sắc đã tạo ra cơ hội tốt cho các doanh nghiệp phát triển ở hầu khắp mọi lĩnh vực kinh doanh. Thủ tục hành chính đã phần nào được giảm nhẹ và hỗ trợ tốt cho các doanh nghiệp, tuy nhiên các rào cản mới trong thương mại và các quy định pháp luật ngày một hoàn thiện đặt ra yêu cầu hoạt động ngày càng chuyên nghiệp hơn đối với mỗi doanh nghiệp.

Trong năm 2018, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thực hiện rà soát, điều chỉnh chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đặt ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và trình tại ĐHĐCĐ bất thường tháng 9/2018. Cụ thể như sau:

- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của mảng kinh doanh bất động sản là do thủ tục giải phóng mặt bằng của Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, TX. Chí Linh chưa xong, nên thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị chậm lại;
- Giảm chỉ tiêu doanh thu mảng thi công xây dựng công trình do một số công trình còn đang thi công dở dang, chưa bàn giao được cho nhà thầu nên chưa thể ghi nhận doanh thu.
- Kế hoạch phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn chủ sở hữu do vướng mắc một số thủ tục đã không hoàn thành trong năm 2018, nhưng xét trên góc độ tăng trưởng thì mọi chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận đều vượt kế hoạch và cao hơn năm 2017.

Từ những nguyên nhân trên đây HĐQT Công ty đã trình ĐHĐCĐ thông qua việc điều chỉnh Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc, kết quả kinh doanh hợp nhất như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch của ĐHĐCĐ Thường niên 6/ 2018	Kế hoạch của HĐQT điều chỉnh trình ĐHĐCĐ bất thường 9/2018	Số liệu đạt được năm 2018	% thực tế/ kế hoạch
1	Tổng tài sản	600.000	500.000	390.153	78,03%
2	Vốn điều lệ	500.000	318.750	143.750	45,10%
3	Tổng doanh thu	567.670	370.000	469.406	126,87%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	57.410	35.000	36.766	105,05%
5	Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	Dự kiến 10%	100%

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

Quy mô tổng tài sản của Công ty trong năm 2018 không có thay đổi nhiều với năm trước. Tại thời điểm 31/12/2018, tổng tài sản đạt 390.153 triệu đồng.

Tài sản ngắn hạn đạt 182.458 triệu đồng, tăng 49.422 triệu đồng, tương đương tăng 37,15% so với năm 2017. Trong đó khoản mục biến động mạnh là tiền và tương đương tiền tăng 1.315% từ 1.495 triệu lên 19.670 triệu đồng.

Tài sản dài hạn đạt 207.695 triệu đồng giảm 28.955 triệu đồng, tương đương giảm 12,24% so với năm 2017. Trong đó khoản mục Các khoản phải thu dài hạn giảm 45.462 triệu đồng, tương đương giảm 66,23% so với năm 2017.

b. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 đạt 191.442 triệu đồng, giảm 12.131 triệu đồng, tương đương giảm 5,96 % so với năm 2017.

Nợ ngắn hạn tăng nhẹ 7,99%, từ 134.144 triệu đồng năm 2017 lên 144.867 triệu đồng năm 2018. Các khoản mục chi tiết không có nhiều biến động.

Nợ dài hạn giảm tương ứng 32,92%, từ 69.429 triệu đồng xuống còn 46.575 triệu đồng.

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

Trong năm 2018, Công ty đã từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả, chuyên môn hóa từng vị trí, dần chuyển giao chủ động hoạt động sản xuất kinh doanh cho các Bộ phận và Công ty thành viên.

4. Kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh trong năm 2019.

- Bám sát mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty đã đề ra. Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo sẽ hoạch định các kế hoạch hoạt động cụ thể cho từng tháng, từng quý cũng như kế hoạch hoạt động của các dự án đầu tư.
- Có kế hoạch huy động và sử dụng vốn hiệu quả, đặc biệt là thông qua thị trường chứng khoán. Tăng cường tính thanh khoản và luân chuyển vốn, hạn chế tình trạng ứ đọng vốn, tập trung nguồn vốn nhân rồi vào các dự án trọng điểm đang triển khai.
- Thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Cải cách cơ bản chế độ lương, thưởng và phúc lợi trong Công ty kết hợp với chế độ đãi ngộ thỏa đáng để giữ chân người lao động trong Công ty.
- Đẩy mạnh chiến lược truyền thông, PR để nâng cao hình ảnh của Công ty trên Thị trường chứng khoán. Tăng cường tìm kiếm và tiếp cận thị trường tài chính nhất là thị trường mới nổi Châu Á. Lựa chọn các đối tác nước ngoài có tiềm lực mạnh để hợp tác chiến lược nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh trong nước, đồng thời từng bước chinh phục thị trường khu vực.
- Kế hoạch kinh doanh năm 2019 của Ban Tổng giám đốc trình HĐQT để báo cáo thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 như sau (tỷ đồng):

STT	Nội dung	Năm 2019
1	Vốn điều lệ	318,750
2	Doanh thu	634,65
3	Lợi nhuận sau thuế	37,14
4	Tỷ suất LNST/DT	5,85%
5	Tỷ suất LNST/VDL	11,65%
6	Tỷ lệ cổ tức	10%

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

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

Trên cơ sở đánh giá những thuận lợi và khó khăn, cũng như dựa trên tình hình thực tế, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã kịp thời thống nhất và đưa ra kế hoạch hoạt động và kinh doanh. Mặc dù chưa đạt được như kì vọng của ĐHĐCĐ nhưng kết quả đạt được trong năm 2018 đã phản ánh rõ sự nỗ lực của toàn bộ ban lãnh đạo cũng như

cán bộ nhân viên trong Công ty vượt qua những khó khăn của thị trường Bất động sản, giữ vững được uy tín và thương hiệu của Công ty.

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

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

Trong năm 2018, Ban Tổng giám đốc đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng kế hoạch và nhiệm vụ do HĐQT đề ra, phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2018. Ban Tổng giám đốc đã báo cáo thường xuyên về kết quả sản xuất kinh doanh, xin ý kiến chỉ đạo kịp thời của HĐQT.

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

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

- Đề ra các kế hoạch và phương hướng phát triển phù hợp với diễn biến của thị trường Bất động sản, mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông. Phối hợp chỉ đạo Ban Tổng giám đốc đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả. Tập trung triển khai thực hiện các Dự án đầu tư Bất động sản trọng điểm trong năm 2019.
- Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn thông qua Thị trường chứng khoán và các Nhà đầu tư chiến lược để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty để tăng nhanh doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Tìm kiếm các cơ hội và ý tưởng kinh doanh đột phá, thúc đẩy sự phát triển của Công ty trên một số lĩnh vực mới có thế mạnh cạnh tranh.
- Tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để đáp ứng được tiềm năng phát triển trong thời gian tới.
- Định hướng của HĐQT cho Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 nhất trí như đề xuất của Ban Tổng giám đốc.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

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

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Chức vụ tại Tổ chức khác
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	4.168.750 (29,00%)	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn; Công ty CP Việt Tâm Doanh; Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT kiêm TGD	1.437.500 (10,00 %)	Thành viên HĐQT - Phó Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn.
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD và Kế toán trưởng	575.000 (4,00 %)	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Smart Wood Việt Nam
4	Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	575.000 (4,00 %)	Không có
5	Trần Đức An	Thành viên HĐQT (Độc lập)	0	Không có
6	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT (Độc lập)	0	Không có

▪ **Ông Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch HĐQT.**

Họ tên: **NGUYỄN THANH HẢI**
 Giới tính: **Nam**
 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 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 phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 10 năm 1985 đến tháng 11 năm 1990	Bí thư Đoàn phường 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 04 năm 2011 tháng 8 năm 2018	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hưng
- Tháng 11 năm 2014 đến Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh
- 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 %)
<i>Trong đó:</i>	
- 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:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận	Theo quy định của Công ty

được từ Công ty:

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

- **Ông Trương Thanh Sơn – Thành viên HĐQT kiêm TGD** *(Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)*
- **Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, Kế toán trưởng** *(Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)*
- **Ông Dương Văn Điệp – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD** *(Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)*
- **Ông Trần Đức An – Thành viên HĐQT.**

Họ tên:	TRẦN ĐỨC AN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/10/1960
Nơi sinh:	Xã An Châu, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ:	Số 82B Phạm Hồng Thái, phường Quang Trung, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương
CCCD:	030060002827
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư cầu đường
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Quá trình công tác:	
- Tháng 10 năm 1977 đến tháng 10 năm 1982	Học viên Học viện kỹ thuật quân sự
- Tháng 10 năm 1982 đến tháng 10 năm 1987	Trợ lý Trung đoàn 148 Quân khu 3, Sư 319
- Tháng 10 năm 1987 đến tháng 12 năm 2000	Đội trưởng – Công ty Cầu 12 - Tổng Công ty công trình giao thông 1 - Bộ Giao thông vận tải
- Tháng 12 năm 2000 đến tháng 12 năm 2004	Đội trưởng - Công ty cổ phần 118 – Tổng công ty Công trình giao thông 1, Bộ giao thông vận tải
- Tháng 12 năm 2004 đến tháng 10 năm 2006	Trưởng ban xây dựng Khu đô thị Minh Tân – Kinh Môn
- Tháng 10 năm 2006 đến tháng	Chuyên gia kỹ thuật Ban quản lý dự án Đường

12 năm 2013	tuần tra biên giới – Bộ quốc phòng
- Tháng 6 năm 2018 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của Công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

▪ **Bà Bùi Thị Bích Vân – Thành viên HĐQT.**

Họ tên:	BÙI THỊ BÍCH VÂN
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	09/09/1961
Nơi sinh:	Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ:	Số 60 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
CMND:	140245012
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn
Quá trình công tác:	
- Tháng 05 năm 1982 đến tháng 04 năm 1997	Nhân viên phòng hành chính Sở Điện lực Hải Hưng
- Tháng 06 năm 1997 đến tháng 09 năm 2016	Cán bộ văn phòng tổng hợp Công ty Điện lực Hải Dương
- Tháng 6 năm 2018 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của Công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2018, HĐQT đã theo dõi sát sao các hoạt động của Công ty và có những chỉ đạo, đưa ra phương hướng nhanh chóng, kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế. HĐQT đã triệu tập 20 cuộc họp trong năm 2018, ban hành 27 Nghị quyết/Quyết định, cụ thể như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	2018/NQ/HĐQT-VTSR	08/01/2018	V/v: Tổng kết, đánh giá việc thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh quý 4/2017 và cả năm 2017 đã phân bổ cho từng Công ty con, bộ phận trong Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc.
2	2201-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	22/01/2018	V/v: Dự kiến Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 trình ĐHĐCĐ thường niên 2018 và Giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD Quý 1 năm 2018.
3	1904-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	19/04/2018	V/v: Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý 1 năm 2018; Giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 2 năm 2018
4	2305-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	23/05/2018	V/v: Tổ chức Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty.
5	0606-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	06/06/2018	V/v: Thông qua việc ký kết các Hợp đồng giao dịch giữa Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc với người có liên quan là Công ty CP Việt Tiên

			Sơn trong năm 2018.
6	0207-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	02/07/2018	Vv lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC 2018 cho Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
7	1907-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	19/07/2018	V/v: Thông qua chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017
8	2007-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	20/07/2018	V/v: Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý 2 năm 2018; Giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 3 năm 2018
9	2708-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	27/08/2018	Vv: tổ chức đại hội đồng cổ đông bất thường 2018
10	3008-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	30/08/2018	Vv: 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
11	3008-7/2018/NQ/HĐQT-VTSR	30/08/2018	Vv: thông qua phương án tăng vốn điều lệ và chủ trương thay đổi nhân sự HĐQT của Công ty CP Hồng hưng, thay đổi người đại diện phần vốn góp của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc tại công ty CP Hồng Hưng
12	1009-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	10/09/2018	Vv: miễn nhiệm chức danh Giám đốc Chi nhánh HN
13	1009-3/2018/NQ/HĐQT-VTSR	10/09/2018	Vv bổ nhiệm chức danh Giám đốc chi nhánh HN
14	1710-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	17/10/2018	Vv: thay đổi vốn điều lệ Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
15	1810-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	18/10/2018	V/v: Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý 3 năm 2018; Giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 4 năm 2018
16	1910-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	19/10/2018	Vv: thông qua phương án phát hành CP cho cổ đông hiện hữu năm 2018
17	1910-3/2018/NQ/HĐQT-VTSR	19/10/2018	V/v: Công ty cam kết tuân thủ quy

			định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 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, được sửa đổi tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012.
18	1910-4/2018/NQ/HĐQT-VTSR	19/10/2018	V/v: Công ty cam kết tuân thủ quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán về điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ của công ty đại chúng trong trường hợp Công ty thực hiện chào bán cổ phần không bán hết trong tổng số cổ phần đăng ký chào bán cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định.
19	1910-5/2018/NQ/HĐQT-VTSR	19/10/2018	V/v: Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán của cổ phiếu chào bán cho đối tượng khác khi cổ đông hiện hữu không mua hết
20	1910-6/2018/NQ/HĐQT-VTSR	19/10/2018	V/v: Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018
21	2010-2/2018/QĐ-HĐQT	20/10/2018	V/v: Thông qua phương thức xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn khi thực hiện quyền mua và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu
22	3010-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	30/10/2018	Vv: Bổ nhiệm chức danh Phó Tổng

			Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
23	2011-2/2018/BB/HĐQT-VTSR	20/11/2018	Vv: Thông qua chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2019
24	0312-2/2018/QĐ/HĐQT-VTSR	03/12/2018	Vv: Tăng lương đối với ông Trương Thanh Sơn - Tổng GD
25	0312-3/2018/QĐ/HĐQT-VTSR	03/12/2018	Vv: Tăng lương đối với ông Dương Văn Điệp - Phó TGD
26	0312-4/2018/QĐ/HĐQT-VTSR	03/12/2018	Vv: Tăng lương đối với ông Nguyễn Tuấn Anh - Phó TGD
27	2512-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	25/12/2018	Vv: thông qua tỷ lệ chào bán thành công của đợt phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu năm 2019

d. *Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:*

Đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty có 02 thành viên độc lập là ông Trần Đức An và bà Bùi Thị Bích Vân. Ông An và bà Vân đã có nhiều đóng góp tích cực, đưa ra nhiều ý kiến khách quan, độc lập cho hoạt động của HĐQT; hoàn thành việc giám sát bộ máy quản lý, điều hành, ngăn ngừa xung đột lợi ích, góp phần bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

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

Không có.

2. Ban kiểm soát:

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

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua, bao gồm 03 thành viên:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu
1	Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng BKS	161.000 (tỷ lệ 1,12 %)
2	Trần Ngọc Việt	Thành viên BKS	0
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên BKS	258.750 (tỷ lệ 1,80 %)

■ **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:	Kế toán trưởng 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 tháng 10/2017	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
- Tháng 11/2017 đến Nay	Kế toán trưởng Công ty CP Việt Tiên Sơn
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>	
- Sở hữu cá nhân	161.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,12 %)
- 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 đối với Công ty:	Theo quy định của công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

▪ **Trần Ngọc Việt – Thành viên BKS.**

Họ tên:	TRẦN NGỌC VIỆT
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/02/1956
Nơi sinh:	Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ thường trú:	Số 68 phố Tô Ngọc Vân, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
CMND:	141302658
Trình độ chuyên môn:	12/12
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Giám đốc Trung tâm Tiên Sơn - Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
Quá trình công tác:	
- Từ Tháng 09/1980 đến tháng 10/2003	Tổ trưởng Sản xuất HTX Công nghiệp Vạn Tường – Thành phố Hải Dương
- Từ tháng 11/2003 đến nay	Phó Giám đốc Trung tâm Tiên Sơn - Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Từ tháng 06/2018 đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Theo quy định của công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

▪ **Ông Nguyễn Trương Khôi – Thành viên 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 HĐQT phường Phạm Ngũ Lão
- Tháng 12 năm 2016 đến tháng 8 năm 2018	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

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình. Năm 2018, các cuộc họp định kỳ hàng quý hay bất thường của HĐQT, Ban TGD đều hành đều có BKS tham dự hoặc được Báo cáo tới BKS nhằm nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát. Các kiến nghị của Ban kiểm soát như các vấn đề còn tồn tại trong hoạt động quản lý, điều hành được HĐQT, ban Tổng GD ghi nhận và tìm cách giải quyết trong quá trình quản lý, điều hành Công ty.

Giám sát việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường năm 2018 và việc thực thi các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Thường xuyên theo dõi hệ thống sổ sách kế toán nhằm đảm bảo tính trung thực, chính xác và hợp pháp của các BCTC quý, bán niên và cả năm 2018. Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán.

Trong năm 2018, Ban kiểm soát đã tổ chức 05 cuộc họp để đánh giá kết quả hoạt động định kỳ theo Quý và thẩm định công tác quản trị điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc. Đồng thời không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của Cổ đông về sai phạm của HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

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

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

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

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

❖ Thù lao HĐQT năm 2018 là: 195.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	60.000.000
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên	30.000.000

3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	30.000.000
4	Dương Văn Điệp	Thành viên	30.000.000
5	Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên	15.000.000
6	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên	15.000.000
7	Trần Đức An	Thành viên	15.000.000

❖ Thù lao Ban kiểm soát năm 2018 là: 72.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
1	Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	36.000.000
2	Dương Minh Hiếu	Thành viên	9.000.000
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	18.000.000
4	Trần Ngọc Việt	Thành viên	9.000.000

❖ Lương của Ban Tổng giám đốc năm 2018 là: 480.000.000 đồng

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

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

Không có.

c. *Hợp đồng, giao dịch với cổ đông nội bộ:*

Không có.

d. *Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:*

- HĐQT, Ban kiểm soát Công ty luôn thực hiện tốt và đầy đủ các quy định của Pháp luật hiện hành về quản trị Công ty đại chúng, không có nội dung nào trong quy định của Pháp luật là chưa thực hiện được.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

- Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc năm 2018.
- **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP:** Số 118/BCKT-TC ngày 14/03/2019

Ý kiến của kiểm toán viên:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán bao gồm:
 - ❖ Bảng cân đối kế toán;
 - ❖ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
 - ❖ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
 - ❖ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.
 - Địa chỉ cung cấp Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2018 tại:
 - ❖ Trụ sở chính Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc – Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (84-220) 6266 066 – Fax: (84-220) 6266 073
- ❖ Website: www.viettenson.com - Email: contact@viettenson.com

- Phụ lục đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Hải

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(đã được kiểm toán)



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

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

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

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

Email: ttp@kiemtoanttp.com

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-5
Báo cáo kiểm toán độc lập	6-7
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 – 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 – 43
Phụ lục 01 - Thuyết minh Vốn chủ sở hữu	44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 10 ngày 11 tháng 03 năm 2019.

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

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 143.749.960.000 VND đồng (Một trăm bốn ba tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 14.374.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Số vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là: 143.749.960.000 VND.

Các công ty thành viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 như sau:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc 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,
- 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 220 KV; 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 220 KV;

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;

- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng công trình;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Nạo vét công trình thủy;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Bán buôn thực phẩm;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách theo hợp đồng bằng ô tô;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- 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;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- 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;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn lập dự án đầu tư;
- Ghi chú: Doanh nghiệp phải hoạt động kinh doanh theo đúng ngành nghề đã ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp; bảo đảm điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật khi kinh doanh ngành, nghề kinh doanh có điều kiện (quy định tại Luật Doanh nghiệp 68/2014);
- Đối với ngành nghề kinh doanh có ghi mục “chi tiết”, doanh nghiệp chỉ được kinh doanh trong phạm vi ngành, nghề chi tiết đã ghi.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SON ĐỊA ỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	Đại diện theo pháp luật
Ông Trương Thanh Sơn	Ủy viên	
Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	
Ông Nguyễn Đức Hạnh	Ủy viên	Miễn nhiệm, ngày 29/06/2018
Bà Bùi Thị Bích Vân	Ủy viên	Bổ nhiệm, ngày 29/06/2018

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

Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám Đốc	
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám Đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám Đốc	Kiểm Kế toán trưởng
Ông Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm, ngày 01 tháng 11 năm 2018

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

Bà Đỗ Thu Hà	Trưởng ban	
Ông Dương Minh Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/06/2018
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/06/2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng, đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 2018. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SON ĐỊA ỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 118/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc*

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn được lập ngày 14 tháng 03 năm 2019 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày từ trang 08 đến trang 44 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này.

Hà nội, ngày 14 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



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

Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0739-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		182.457.698.354	133.035.987.289
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	19.669.744.173	1.495.882.574
1. Tiền	111		14.586.930.668	1.495.882.574
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.082.813.505	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	62.772.083
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	-	62.772.083
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		126.287.275.026	101.421.422.780
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	78.452.268.985	50.053.248.304
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	18.851.586.198	21.375.359.748
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05a	5.000.000.000	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	25.791.808.466	29.992.814.728
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.808.388.623)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	28.605.817.258	22.762.925.848
1. Hàng tồn kho	141		28.605.817.258	22.762.925.848
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.894.861.897	7.292.984.004
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	-	20.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.894.861.897	7.272.984.004
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		207.694.950.824	236.649.796.827
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.177.593.924	68.640.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05b	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	23.177.593.924	68.640.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		42.766.754.998	44.837.523.551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	42.766.754.998	44.837.523.551
- Nguyên giá	222		53.941.473.827	52.716.292.009
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(11.174.718.829)	(7.878.768.458)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.09	5.370.354.472	5.513.993.408
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.235.091.002)	(1.091.452.066)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		118.544.809.876	115.790.400.538
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	118.529.809.876	115.775.400.538
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15.000.000	15.000.000
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		16.519.654.166	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.519.654.166	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.315.783.388	1.867.879.330
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.315.783.388	1.867.879.330
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		390.152.649.178	369.685.784.116

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		191.441.882.378	203.573.230.794
I. Nợ ngắn hạn	310		144.867.079.303	134.143.777.348
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	31.671.458.971	9.335.631.300
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	1.720.000.000	776.100.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	5.697.461.938	5.237.412.399
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	52.262.331	118.514.295
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	143.701.880	132.495.477
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	-	1.500.018.482
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	105.582.194.183	117.043.605.395
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		46.574.803.075	69.429.453.446
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13b	42.061.879.401	47.461.746.601
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	-	17.330.920.352
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	4.512.923.674	4.636.786.493
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		198.710.766.800	166.112.553.322
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	198.710.766.800	166.112.553.322
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		143.749.960.000	125.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		143.749.960.000	125.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(43.000.000)	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.957.692.833	21.172.405.642
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		25.078.748.271	2.143.867.767
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		13.878.944.562	19.028.537.875
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.046.113.967	19.940.147.680
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		390.152.649.178	369.685.784.116

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	469.405.732.945	244.738.549.346
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		469.405.732.945	244.738.549.346
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	406.572.261.390	203.468.064.315
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		62.833.471.555	41.270.485.031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.775.799.548	175.115.367
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.168.037.276	2.546.360.191
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.118.992.820	2.546.360.191
8. Phần lãi / (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			147.584.161	
9. Chi phí bán hàng	24	VI.6	731.597.708	636.435.103
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	11.085.580.788	9.149.894.772
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		47.771.639.492	29.112.910.332
12. Thu nhập khác	31	VI.8	495.423	839.938.634
13. Chi phí khác	32	VI.9	371.671.241	2.016.369.451
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(371.175.818)	(1.176.430.817)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		47.400.463.674	27.936.479.515
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	10.634.583.551	5.682.381.194
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		36.765.880.123	22.254.098.321
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			34.149.431.990	19.028.537.875
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			2.616.448.133	3.225.560.446
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	2.636,86	1.522,00
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	47.400.463.674	27.936.479.515
2. Điều chỉnh cho các khoản		5.591.219.438	5.416.533.591
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.439.589.307	3.045.425.924
+ Các khoản dự phòng		1.808.388.623	
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04	178.971	(137.157)
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.775.799.548)	(175.115.367)
- Chi phí lãi vay	06	3.118.862.085	2.546.360.191
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước	08	52.991.683.112	33.353.013.106
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(38.352.306.321)	(26.900.594.052)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	17.666.065.023	12.462.692.198
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(4.823.202.400)	(3.484.137.837)
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	572.095.942	370.210.511
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.641.472.006)	(6.395.848.200)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.112.600.420)	(4.293.099.643)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	20	17.300.262.930	5.112.236.083
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(1.225.181.818)	(10.567.220.737)
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.962.772.083)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.000.000.000	13.735.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.706.792.670	161.233.656
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	15.481.610.852	(633.759.164)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		(43.000.000)	
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,			
mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	95.812.300.289	60.400.946.395
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(107.273.711.501)	(64.517.524.215)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.103.422.000)	(13.454.000.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40	(14.607.833.212)	(17.570.577.820)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	18.174.040.570	(13.092.100.901)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.495.882.574	14.587.846.318
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(178.971)	137.157
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	19.669.744.173	1.495.882.574

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 09 ngày 22 tháng 10 năm 2018.

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

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 143.749.960.000 VND đồng (Một trăm bốn ba tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 14.374.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Số vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là: 143.749.960.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

Trong năm, Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh hàng hóa là thịt đông lạnh; Công ty con là Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh cũng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại với mặt hàng viên gối nệm, do đó các chỉ tiêu doanh thu, lãi gộp và lợi nhuận tăng cao so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc Công ty

Tổng số Công ty con:

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02;
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0.

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018 bao gồm:

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4. Các khoản nợ phải thu

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

6. Bất động sản đầu tư

6.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

6.2. Phương pháp khấu hao

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

Cơ sở hạ tầng: 48 năm

7. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

8. Chi phí trả trước

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

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

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

9. Các khoản nợ phải trả

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

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

11. Chi phí đi vay

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

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

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

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

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

15. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu xây dựng

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

16. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

17. Chi phí tài chính

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

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

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

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

19. Các bên liên quan

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

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

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

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Các Công ty trong phạm vi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất này tại thời điểm 31/12/2018 bao gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Tiền mặt	1.416.205.479	1.111.160.657
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.170.725.189	384.721.917
+ Tiền gửi VND	13.163.001.045	375.292.405
+ Tiền gửi bằng ngoại tệ	7.724.144	9.429.512
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.082.813.505	-
Cộng	19.669.744.173	1.495.882.574

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	62.772.083	62.772.083
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	62.772.083	62.772.083
Cộng	-	-	62.772.083	62.772.083

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	78.452.268.985		50.053.248.304	
- Công ty TNHH Phát triển TM Thành Tín		-	14.338.729.031	-
- Công ty TNHH Đầu tư TM Hương Trường Giang		-	5.772.569.907	-
- Công ty TNHH Hiền Khánh	5.461.600.000	-	6.731.600.000	-
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	10.018.000.000	-	11.068.000.000	-
- Công ty CP ABH Việt Nam	16.221.612.960	-	-	-
- Công ty CP khai thác dịch vụ cảng Thống Nhất	24.254.110.350	-	-	-
- Các đối tượng khác	22.496.945.675	-	12.142.349.366	-
Cộng	78.452.268.985	-	50.053.248.304	-

b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Cộng		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	18.851.586.198	-	21.375.359.748	-
- Công ty CP TM và Du lịch Trung Đông	740.000.000	-	7.500.000.000	-
- Công ty TNHH Hoàn Hảo	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.552.914.000	-	2.552.914.000	-
- Công ty TNHHMTV TM và DV Anh Thành Phát	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	3.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	8.408.672.198	-	7.172.445.748	-
Cộng	18.851.586.198	-	21.375.359.748	-

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	5.000.000.000	-
- Công ty CP Việt Tiên Sơn (i)	5.000.000.000	-
b. Dài hạn	-	-
Cộng	5.000.000.000	-

Thông tin về các khoản cho vay như sau:

(i) Theo Biên bản làm việc và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0711.1/2016/HDHT/VTĐ-VTS ngày 21/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Hai bên đã thống nhất chuyển số tiền do Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh đã góp vào Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn với mục đích hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay. Số tiền cho vay là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

6. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	25.791.808.466	-	29.992.814.728	-
- Tạm ứng	25.564.009.318	-	29.978.933.017	-
- Phải thu khác	227.799.148	-	13.881.711	-
b. Dài hạn	23.177.593.924	-	68.640.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	2.677.593.924	-	590.000.000	-
- Phải thu khác	20.500.000.000	-	68.050.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	20.500.000.000		20.500.000.000	
+ Công ty CP Việt Tiên Sơn			5.000.000.000	
+ Công ty CP TM và DV Trung Đông			14.000.000.000	
+ Công ty TNHH MTV Tân Dương			10.000.000.000	
+ Công ty TNHH MT TM và DV An Thành Phát			3.250.000.000	
+ Công ty CP Mạnh Dũng			15.000.000.000	
+ Công ty CP Quốc tế Hành Tinh Xanh	-		300.000.000	
Cộng	48.969.402.390	-	98.632.814.728	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Chí Linh, Hải Dương

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2018

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

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoản 105ha một phần của Dự án KCN Cộng Hòa - Chí Linh và trình các cơ quan có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng thành khu đô thị mới.

- Hai bên thành lập Liên doanh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bên của Liên danh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.

- Tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận của liên danh như sau: Công ty CP Bất động sản Thành Đông: 51%, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc: 49%.

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

- Thực hiện phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn cam kết trên hợp đồng.

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

7. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	870.261.432		1.460.928.557	
- Công cụ dụng cụ	113.078.996		-	
- Chi phí SXKD dở dang	1.055.959.328		1.098.008.774	
- Thành phẩm	1.336.301.653		-	
- Hàng hóa	25.230.215.849		20.203.988.517	
Cộng	28.605.817.258	-	22.762.925.848	-

* Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2018: 0 VNĐ

* Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2018: 0 VNĐ

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Cộng
Nguyên giá TSCĐ						
Số dư đầu năm	39.713.608.266	6.623.343.712	1.574.213.364	1.995.126.667	2.810.000.000	52.716.292.009
Số tăng trong năm	-	1.177.000.000	-	48.181.818	-	1.225.181.818
- Mua trong năm		1.177.000.000		48.181.818		1.225.181.818
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	39.713.608.266	7.800.343.712	1.574.213.364	2.043.308.485	2.810.000.000	53.941.473.827
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.600.373.911	705.002.400	1.140.177.203	964.881.610	468.333.334	7.878.768.458
Số tăng trong năm	1.680.305.591	785.250.875	139.788.540	222.272.029	468.333.336	3.295.950.371
- Khấu hao trong năm	1.680.305.591	785.250.875	139.788.540	222.272.029	468.333.336	3.295.950.371
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.280.679.502	1.490.253.275	1.279.965.743	1.187.153.639	936.666.670	11.174.718.829
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	35.113.234.355	5.918.341.312	434.036.161	1.030.245.057	2.341.666.666	44.837.523.551
Tại ngày cuối năm	33.432.928.764	6.310.090.437	294.247.621	856.154.846	1.873.333.330	42.766.754.998

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2018: 441.237.736 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	259.431.825	832.020.241	-	1.091.452.066
Số tăng trong năm	37.627.836	106.011.100	-	143.638.936
- Khấu hao trong năm	37.627.836	106.011.100	-	143.638.936
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	297.059.661	938.031.341	-	1.235.091.002
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.462.782.175	4.051.211.233	-	5.513.993.408
Tại ngày cuối năm	1.425.154.339	3.945.200.133	-	5.370.354.472

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư, dùng để thế chấp đảm bảo khoản vay tại 31/12/2018: 5.370.354.472VND.

10. TÀI SẢN DỮ DANG DÀI HẠN**Chi phí SXKD dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Yết Kiêu (i)	114.001.875.690	114.001.875.690	102.870.833.244	102.870.833.244
- Dự án Côn Sơn (ii)	3.919.742.137	3.919.742.137	3.263.921.455	3.263.921.455
- Dự án Hoa Lạc Viên (iii)	524.042.200	524.042.200	509.238.564	509.238.564
- Dự án Việt Hòa (iv)	-	-	8.817.459.838	8.817.459.838
- Các dự án khác	84.149.849	84.149.849	313.947.437	313.947.437
Cộng	118.529.809.876	118.529.809.876	115.775.400.538	115.775.400.538

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m², tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2011 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

(iii) Dự án Công viên nghĩa trang Hòa Lạc viên trên địa bàn thị xã Chí Linh. Tổng diện tích quy hoạch là 158.860 m². Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, tuy nhiên chưa được cấp phép đầu tư. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Dự án, các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư.

(iv) Dự án Đầu tư xây dựng khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 63.466 m², tổng mức đầu tư dự kiến là 986,66 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện phần lớn hạ tầng kỹ thuật. Dự án triển khai từ năm 2014, đã thực hiện bán một phần và ghi nhận doanh thu tương ứng. Thời gian hoàn thành dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	-	20.000.000
Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ		20.000.000
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ		
b. Dài hạn	1.315.783.388	1.867.879.330
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ	603.422.503	585.240.293
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	712.360.885	1.282.639.037
Cộng	1.315.783.388	1.887.879.330

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	31.671.458.971	31.671.458.971	9.335.631.300	9.335.631.300
- Công ty CP Xuất nhập khẩu Á Châu		-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty CP Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	11.451.961.361	11.451.961.361	5.688.507.200	5.688.507.200
- Công ty TNHH Hiền Khánh	2.002.000.000	2.002.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	4.125.549.744	4.125.549.744	-	-
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	10.450.000.000	10.450.000.000	-	-
- Các đối tượng khác	3.641.947.866	3.641.947.866	1.647.124.100	1.647.124.100
Cộng	31.671.458.971	31.671.458.971	9.335.631.300	9.335.631.300

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
 31/12/2018

b. Phải trả người bán các bên liên quan

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

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	1.720.000.000	1.720.000.000	776.100.000	776.100.000
- Công ty CP Phát triển 117	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
- Công ty CP Giày Cẩm Bình	-	-	344.500.000	344.500.000
- Hợp tác xã dịch vụ hỗ trợ Hàng hóa Long Hải	-	-	72.320.000	72.320.000
- Công ty TNHH Hải Nam	-	-	289.280.000	289.280.000
- Công ty CP thiết bị công trình Hoàng Anh	600.000.000	600.000.000	-	-
- Công ty CP đầu tư Tân Hoàng Cường	1.050.000.000	1.050.000.000	-	-
- Các đối tượng khác	-	-	-	-
b. Dài hạn	42.061.879.401	42.061.879.401	47.461.746.601	47.461.746.601
- Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	42.061.879.401	42.061.879.401	47.461.746.601	47.461.746.601
Cộng	43.781.879.401	85.843.758.802	48.237.846.601	48.237.846.601

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

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/kết chuyển trong năm	Số cuối năm
(a)	(b)	(c)	(d)	(b+c-d)
Thuế GTGT phải nộp	787.509.615	12.933.642.459	13.721.152.074	-
Thuế TNDN	4.449.302.784	9.360.459.574	8.112.600.420	5.697.161.938
Thuế thu nhập cá nhân	600.000	119.263.600	119.563.600	300.000
Thuế khác	-	78.706.226	78.706.226	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	5.237.412.399	22.492.071.859	22.032.022.320	5.697.461.938

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	52.262.331	118.514.295
- Chi phí lãi vay phải trả	52.262.331	118.514.295
b. Dài hạn	-	17.330.920.352
- Trích trước giá vốn Dự án Việt Hòa		17.330.920.352
Cộng	52.262.331	17.567.948.942

16. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	-	1.500.018.482
Bảo hiểm xã hội	-	18.482
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	1.500.000.000
- Công ty TNHH Hoàn Hào		1.500.000.000
- Cổ tức phải trả		-
Cộng	-	1.500.018.482

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị		Giá trị		Giá trị	Khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	105.582.194.183	105.582.194.183	95.812.300.289		107.273.711.501		117.043.605.395	117.043.605.395
Vay Ngân hàng	34.906.191.463	34.906.191.463	64.402.670.569		64.448.896.501		34.952.417.395	34.952.417.395
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương (1)	34.906.191.463	34.906.191.463	64.402.670.569		64.448.896.501		34.952.417.395	34.952.417.395
Vay công ty	-	-	-		9.838.270.000		9.838.270.000	9.838.270.000
Công ty CP Việt Tiên Sơn (2)	-	-	-		9.838.270.000		9.838.270.000	9.838.270.000
Vay cá nhân	70.676.002.720	70.676.002.720	31.409.629.720		32.986.545.000		72.252.918.000	72.252.918.000
Vay cá nhân (3)	70.676.002.720	70.676.002.720	31.409.629.720		32.986.545.000		72.252.918.000	72.252.918.000
Cộng	105.582.194.183	105.582.194.183	95.812.300.289		107.273.711.501		117.043.605.395	117.043.605.395

b. Vay các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc	-	9.838.270.000
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc	519.727.000	519.727.000
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc		289.000.000
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát	171.000.000	171.000.000
Cộng		690.727.000	10.817.997.000

Thông tin chi tiết cho các khoản vay như sau:**1. Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương theo 2 hợp đồng sau:**

1.1. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2018/4675970 ngày 6/8/2018.

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động.

- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể.

- Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số theo giấy chứng nhận số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010.

- Số dư vay tại 31/12/2018: 9.982.488.000 VND.

1.2. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2018/4770732/HĐTD ngày 12/3/2018

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND bao gồm dư nợ vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2017/4770732/HĐTD-8/3/2017.

- Thời hạn: từ ngày 12/3/2018 đến hết tháng 3/2019.

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

- Lãi suất: Theo từng lần giải ngân.

- Biện pháp đảm bảo: theo hợp đồng bảo đảm.

- Tài sản được thế chấp là đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty CP Việt Tiên Sơn

- Số dư vay tại 31/12/2018: 24.923.703.463 VND.

2. Vay công ty CP Việt Tiên Sơn theo 2 hợp đồng sau:

2.1. Hợp đồng vay tiền ngày 17/11/2017.

- Số tiền vay: 6.838.270.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Lãi suất: Theo ngân hàng BIDV CN Hải Dương cùng thời điểm.

- Biện pháp đảm bảo: tín chấp.

- Số dư vay tại 31/12/2018: 0 VND.

2.2. Hợp đồng vay tiền ngày 23/12/2017.

- Số tiền vay: 3.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Lãi suất: Theo ngân hàng BIDV CN Hải Dương cùng thời điểm.

- Biện pháp đảm bảo: tín chấp.

- Số dư vay tại 31/12/2018: 0 VND.

3. Vay cá nhân

- Thời hạn: 12 tháng.

- Lãi suất: 0%.

- Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo.

- Các hợp đồng vay cá nhân được gia hạn đến 30/6/2019.

- Điều kiện khác: trong trường hợp bên cho vay có nhu cầu mua nhà đất tại khu dân cư phía đông phường Yết Kiêu, 2 bên sẽ thanh lý hợp đồng vay và chuyển số tiền vay sang hợp đồng mua bán nhà đất.

- Số dư vay tại 31/12/2018: 70.676.002.720 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
 31/12/2018

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	143.701.880	132.495.477
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	143.701.880	132.495.477
b. Dài hạn	4.512.923.674	4.636.786.493
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.512.923.674	4.636.786.493
Cộng	4.656.625.554	4.769.281.970

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết Phụ lục 01 trang 44)**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của các cổ đông	143.749.960.000	100,00	125.000.000.000	100,00
Cộng	143.749.960.000	100,00	125.000.000.000	100,00

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	125.000.000.000	125.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	18.749.960.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	143.749.960.000	125.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.374.996	12.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	188,13	214,56
- Đồng Euro (EUR)	125,49	136,80

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**1. DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	417.960.858.944	201.966.948.857
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.064.607.298	4.319.416.815
- Doanh thu hoạt động xây lắp	19.110.160.000	3.376.482.727
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	6.422.715.000	22.396.564.000
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	617.201.871	170.827.147
- Doanh thu chăm trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	23.230.189.832	12.508.309.800
Cộng	469.405.732.945	244.738.549.346

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

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Giá vốn hàng hóa	369.871.383.566	173.391.601.752
- Giá vốn dịch vụ	1.914.524.189	4.006.282.660
- Giá vốn hoạt động xây lắp	17.341.093.957	3.064.508.127
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.510.414.641	16.380.071.068
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	109.365.868	85.408.837
- Giá vốn chăm trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	13.825.479.169	6.540.191.871
Cộng	406.572.261.390	203.468.064.315

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, lãi cho vay
- Lãi chênh lệch tỷ giá
- Cộng**

Năm nay VND	Năm trước VND
2.706.792.670	174.978.210
69.006.878	137.157
2.775.799.548	175.115.367

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay
- Lỗ chênh lệch tỷ giá
- Chi phí tài chính khác
- Cộng**

Năm nay VND	Năm trước VND
3.118.862.085	2.546.360.191
130.735	
3.049.044.456	
6.168.037.276	2.546.360.191

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Thuế, phí lệ phí
- Chi phí trích lập dự phòng
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Cộng**

Năm nay VND	Năm trước VND
23.800.807.815	7.462.515.605
5.214.720.241	5.354.012.985
132.354.930	
1.808.388.623	
3.111.827.864	2.264.699.460
20.448.400.718	14.380.413.871
2.174.170.773	3.757.928.534
56.690.670.964	33.219.570.455

6. Chi phí bán hàng

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Cộng**

Năm nay VND	Năm trước VND
41.266.155	111.555.997
479.196.555	524.879.106
8.581.818	
202.553.180	
731.597.708	636.435.103

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí trích lập dự phòng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Cộng**

Năm nay VND	Năm trước VND
515.434.423	145.515.812
3.439.502.006	3.789.081.499
2.082.878.432	2.194.445.169
132.354.930	177.224.022
1.808.388.623	
1.726.891.122	1.511.057.020
1.380.131.252	1.332.571.250
11.085.580.788	9.149.894.772

8. THU NHẬP KHÁC

- Các khoản khác
- Cộng**

Năm nay VND	Năm trước VND
495.423	839.938.634
495.423	839.938.634

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

9. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí khấu hao, phân bổ CCDC đối với nhà máy Nguyễn Thiệu trong thời gian chạy thử	-	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ năm trước trích thiếu	-	-
- Chi phí phân bổ CCDC năm trước trích thiếu	-	-
- Chi phí khác	371.671.241	2.016.369.451
Cộng	371.671.241	2.016.369.451

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc	5.978.142.827	1.210.222.183
- Công ty Cổ phần Hồng Hưng	1.274.123.977	1.165.245.066
- Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	2.075.172.809	2.749.930.678
- Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	1.307.143.938	556.983.267
Cộng	10.634.583.551	5.682.381.194

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	34.149.431.990	19.028.537.875
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	34.149.431.990	19.028.537.875
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	12.950.819	12.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.636,86	1.522
Mệnh giá cổ phiếu (VND/CP)	10.000 VND / CP	10.000 VND / CP

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

Ngày phát sinh	Số lượng cổ phiếu tăng	Ngày lưu hành trong năm	CP lưu hành bình quân trong năm
01/01/2018	12.500.000	366	12.500.000
05/10/2018	1.874.996	88	450.819
Cộng	14.374.996		12.950.819

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

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

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.669.744.173	-	1.495.882.574	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	127.421.671.375	(1.808.388.623)	148.686.063.032	-
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-	62.772.083	-
Cộng	168.611.069.714	(1.808.388.623)	150.244.717.689	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
 31/12/2018

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	105.582.194.183	117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	31.671.458.971	10.835.649.782
Chi phí phải trả	52.262.331	17.449.434.647
Cộng	137.305.915.485	145.328.689.824

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.669.744.173			19.669.744.173
Phải thu khách hàng, phải thu khác	104.244.077.451	23.177.593.924		127.421.671.375
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-		5.000.000.000
Cộng	128.913.821.624	39.697.248.090	-	168.611.069.714
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.495.882.574	-		1.495.882.574
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.046.063.032	68.640.000.000		148.686.063.032
Đầu tư ngắn hạn	62.772.083			62.772.083
Cộng	81.604.717.689	68.640.000.000	-	150.244.717.689

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	105.582.194.183	-		105.582.194.183
Phải trả người bán, phải trả khác	31.671.458.971	-		31.671.458.971
Chi phí phải trả	52.262.331			52.262.331
Cộng	137.305.915.485	-	-	137.305.915.485
Số đầu năm				
Vay và nợ	117.043.605.395	-		117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	10.835.649.782	-		10.835.649.782
Chi phí phải trả	118.514.295	17.330.920.352		17.449.434.647
Cộng	127.997.769.472	17.330.920.352	-	145.328.689.824

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

	Bán hàng	Cung cấp dịch vụ	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh BDS đầu tư	Chẩn trị và kinh doanh thuốc cổ truyền	Cộng
Doanh thu thuần từ bán ra bên ngoài	417.960.858.944	2.064.607.298	19.110.160.000	6.422.715.000	617.201.871	23.230.189.832	469.405.732.945
Tổng doanh thu thuần	417.960.858.944	2.064.607.298	19.110.160.000	6.422.715.000	617.201.871	23.230.189.832	469.405.732.945
Chi phí bộ phận	369.871.383.566	1.914.524.189	17.341.093.957	3.510.414.641	109.365.868	13.825.479.169	406.572.261.390
Kết quả kinh doanh bộ phận	48.089.475.378	150.083.109	1.769.066.043	2.912.300.359	507.836.003	9.404.710.663	62.833.471.555
Chi phí không phân bổ theo bộ phận							11.817.178.496
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							51.016.293.059
Doanh thu hoạt động tài chính							2.775.799.548
Chi phí tài chính							6.168.037.276
Lãi từ Công ty liên kết/liên doanh							147.584.161
Thu nhập khác							- 495.423
Chí phí khác							371.671.241
Thuế TNDN hiện hành							10.634.583.551
Lợi nhuận sau thuế							36.765.880.123

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2018

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

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

Thông tin các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Ông Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu	-	2.941.964.888
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		2.941.964.888
Mua hàng	6.148.928.662	6.292.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	6.148.928.662	6.292.000.000
Thu nợ gốc cho vay	-	2.565.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		2.565.000.000
Trả nợ gốc cho vay	189.000.000	4.061.730.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		3.661.730.000
- Ông Nguyễn Minh Xô	189.000.000	400.000.000
Số dư với các bên liên quan:	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay		
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	
Phải thu khách hàng	-	510.792.811
- Ông Nguyễn Minh Xô		510.792.811
Phải thu khác	-	15.000.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	5.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Tân Dương	-	10.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	4.125.549.744	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	4.125.549.744	-
Vay	690.727.000	10.817.997.000
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		9.838.270.000
Ông Nguyễn Minh Xô		289.000.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Người mua trả tiền trước		
- Ông Nguyễn Đức Hạnh		104.500.000
Tạm ứng	-	5.300.000
- Ông Nguyễn Minh Xô	-	5.300.000
Thu nhập của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	600.000.000	720.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

6. SỐ LIỆU SO SÁNH

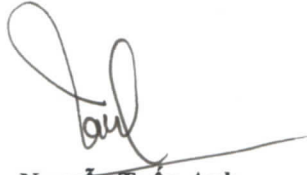
Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC. Số liệu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

PHỤ LỤC 01 - THUYẾT MINH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	125.000.000.000			17.668.587.234	14.643.867.767	157.312.455.001
- Tăng vốn năm trước						-
- Lãi trong năm trước				3.225.560.446	19.028.537.875	22.254.098.321
- Tăng khác						-
- Chia cổ tức				(954.000.000)	(12.500.000.000)	(13.454.000.000)
Số dư đầu năm nay	125.000.000.000	-	-	19.940.147.680	21.172.405.642	166.112.553.322
- Tăng vốn trong năm	18.749.960.000					18.749.960.000
- Lãi trong năm				2.616.448.133	34.149.431.990	36.765.880.123
- Tăng khác				477.163.041	2.385.815.201	2.862.978.242
- Lỗ trong năm						-
- Phân phối lợi nhuận						-
- Cổ tức				(3.103.422.000)	(18.749.960.000)	(21.853.382.000)
- Giảm khác		(43.000.000)		(3.884.222.887)		(3.927.222.887)
Số cuối năm	143.749.960.000	(43.000.000)	-	16.046.113.967	38.957.692.833	198.710.766.800
				16.046.113.967	38.957.692.833	
				-	-	

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

