CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Địa chỉ :Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện Thoại : 02206.266.066 Fax : 02206.266.373

BÁO CÁO

TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý IV năm 2019

Gồm các biểu :

1. Báo cáo của ban giám đốc
2. Bảng cân đối kế toán
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo phương pháp gián tiếp
5. Thuyết minh báo cáo tài chính
6. Phụ Lục

Hải Dương, tháng 01 năm 2020

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 34
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	07 - 08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 34

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 cho kỳ kế toán từ ngày 1/01/2019 đến 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 11 tháng 4 năm 2019.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	
Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên	
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	
Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên	
Ông Trần Đức An	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/4/2019
Ông Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/4/2019

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

Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 25/4/2019
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 25/4/2019

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 tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính 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 do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Trương Thanh Sơn
Tổng Giám đốc
Hải Dương, ngày 14 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**320.125.945.424**	**182.457.698.354**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**19.757.069.423**	**19.669.744.173**
111	1. Tiền		19.757.069.423	14.586.930.668
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.082.813.505
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**269.131.953.124**	**126.287.275.026**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	74.456.155.073	78.452.268.985
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	154.735.806.162	18.851.586.198
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	42.667.383.018	25.791.808.466
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.727.391.129)	(1.808.388.623)
140	**IV. Hàng tồn kho**	8	**24.245.274.352**	**28.605.817.258**
141	1. Hàng tồn kho		26.482.393.457	28.605.817.258
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.237.119.105)	-
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**6.991.648.525**	**7.894.861.897**
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		6.991.648.525	7.894.861.897
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**268.609.378.737**	**207.694.950.824**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**52.925.147.716**	**23.177.593.924**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	26.300.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	26.625.147.716	23.177.593.924
220	**II. Tài sản cố định**		**40.632.023.898**	**42.766.754.998**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	40.555.183.499	42.766.754.998
222	*- Nguyên giá*		*55.154.633.827*	*53.941.473.827*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(14.599.450.328)*	*(11.174.718.829)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	76.840.399	-
228	*- Nguyên giá*		*86.500.000*	-
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(9.659.601)*	-
230	**III. Bất động sản đầu tư**	12	**5.226.715.540**	**5.370.354.472**
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.378.729.934)	(1.235.091.002)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**132.134.177.750**	**118.544.809.876**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	132.119.177.750	118.529.809.876
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.000.000	15.000.000
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**-**	**16.519.654.166**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	16.519.654.166
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**37.691.313.833**	**1.315.783.388**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	806.732.390	1.315.783.388
269	2. Lợi thế thương mại		36.884.581.443	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**588.735.324.161**	**390.152.649.178**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**215.641.052.169**	**191.441.882.378**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**161.286.878.080**	**144.867.079.303**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	29.185.474.763	31.671.458.971
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.721.000.000	1.720.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.413.082.109	5.697.461.938
314	3. Phải trả người lao động		-	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	91.527.860	52.262.331
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	124.268.687	143.701.880
319	5. Phải trả ngắn hạn khác		-	-
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	127.751.524.661	105.582.194.183
330	**II. Nợ dài hạn**		**54.354.174.089**	**46.574.803.075**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	37.571.987.783	42.061.879.401
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	12.391.031.320	-
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	4.391.154.986	4.512.923.674
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**373.094.271.992**	**198.710.766.800**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**373.094.271.992**	**198.710.766.800**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		318.749.960.000	143.749.960.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*318.749.960.000*	*143.749.960.000*
411b	*- Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(238.022.000)	(43.000.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		36.280.667.889	38.957.692.833
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*7.063.042.654*	*25.078.748.271*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*29.217.625.235*	*13.878.944.562*
422	3. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		18.301.666.103	16.046.113.967
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**588.735.324.161**	**390.152.649.178**

M.S.D.N : 0800819038
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
TỈNH HẢI DƯƠNG

Nguyễn Cao Kỳ	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 14 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2019

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	151.788.962.040	227.301.424.732	548.359.366.987	469.405.732.944
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	887.137.831	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		151.788.962.040	227.301.424.732	547.472.229.156	469.405.732.944
4. Gía vốn hàng bán	11	23	138.353.249.329	197.149.332.936	490.132.700.071	406.562.270.869
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.435.712.711	30.152.091.796	57.339.529.085	62.843.462.075
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	754.083.637	384.976.833	2.125.955.558	2.775.847.784
7. Chi phí tài chính	22	25	1.220.478.154	649.504.559	4.232.709.515	6.168.037.276
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.220.478.154*	*649.504.559*	*4.232.488.859*	*3.118.862.085*
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết			-	*149.601.473*	-	*149.601.473*
9. Chi phí bán hàng	25		236.882.596	216.594.178	739.587.008	720.799.463
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	4.355.200.673	3.986.651.027	14.191.194.919	11.085.580.789
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		8.377.234.926	25.833.920.338	40.301.993.202	47.794.493.804
12. Thu nhập khác	31		2.496.000	2.900	2.532.054	495.423
13. Chi phí khác	32		410.327.462	16.582.047	671.445.300	371.671.241
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(407.831.462)	(16.579.147)	(668.913.246)	(371.175.818)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.969.403.464	25.817.341.191	39.633.079.956	47.423.317.986
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	2.030.529.463	5.135.150.699	8.828.814.037	10.638.741.303
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		5.938.874.001	20.682.190.492	30.804.265.919	36.784.576.683
19.Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		5.671.580.686	19.616.290.085	29.217.625.235	34.166.461.383
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		267.293.315	1.065.900.407	1.586.640.684	2.618.115.300
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	--	--

M.S.D.N: 0800819038
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
TỈNH HẢI DƯƠNG

Nguyễn Cao Kỳ	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc

Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay VND	Năm trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*39.633.079.956*	*47.423.317.986*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.578.030.032.00	3.439.589.310
03	- Các khoản dự phòng		919.002.506.00	
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các		-	
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.125.955.558.00)	(2.775.847.784)
06	- Chi phí lãi vay		4.232.709.515.00	2.597.634.044
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*46.236.866.451.00*	*50.684.693.556*
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(96.884.743.315.00)	(23.306.720.669)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(4.524.707.343.00)	(17.686.853.791)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả		(10.639.372.011.00)	16.829.458.753
	- (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		517.638.660.00	571.335.272
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.193.223.330.00)	(2.593.320.006)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.773.367.757.00)	(7.147.355.354)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(82.260.908.645.00)*	*17.351.237.761*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.299.660.000)	(48.181.818)
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và		-	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		-	(16.521.671.478)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn		-	
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(72.494.268.680)	
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.134.698.567	2.539.837.769
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(71.659.230.113)*	*(14.030.015.527)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp phát hành cổ phiếu		174.804.978.000	18.706.960.000
33	2. Tiền thu đi vay		136.544.102.770	95.812.300.289
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(123.127.820.761)	(96.585.441.501)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(34.213.796.000)	(3.103.272.000)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*154.007.464.009*	*14.830.546.788*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**87.325.251**	**18.151.769.022**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		19.669.744.173	1.495.882.574
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**		19.757.069.423	19.647.651.596

M.S.D.N : 0800819038
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
TỈNH HẢI DƯƠNG

Nguyễn Cao Kỳ	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 14 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2019

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 11 tháng 4 năm 2019.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 318.749.960.000 VND (Một trăm hai mươi lăm tỷ đồng), tương đương 31.874.996 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/ cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh
Xây dựng, kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Công ty
Tổng số các công ty con:
- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03.
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0.

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Hải Dương	80.00%	80.00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Hải Dương	88.83%	88.83%	Sản xuất thuốc, hóa dược, dược liệu và hoạt động y tế khác
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Hải Dương	94.83%	94.83%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 03 năm 2019.
Việc kiểm soát đạt được khi Công ty 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 hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo giá đích danh đối với hàng hóa là máy móc thiết bị, thịt đông lạnh và theo phương pháp bình quân gia quyền đối với các hàng tồn kho còn lại.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cơ sở hạ tầng	48 năm
- Quyền sử dụng đất	48 năm

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC tại thời điểm kết thúc của hợp đồng.

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty thực hiện trích trước giá vốn theo dự toán đã được phê duyệt và điều chỉnh theo các chi phí phát sinh thực tế đối với diện tích đất nền đã bán đủ điều kiện ghi nhận doanh thu tuy nhiên chưa ghi nhận đủ chi phí phát sinh.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. 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 phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . Giá vốn hàng bán

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

2.21 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	13.059.013.585	1.416.205.479
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.698.055.838	13.170.725.189
Các khoản tương đương tiền	-	5.082.813.505
	19.757.069.423	**19.669.744.173**

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông vận tải	2.763.413.000	3.113.021.200
Công ty TNHH XNK thương mại Tú Cường	9.457.675.290	-
Công ty CP ABH Việt Nam	-	16.221.612.960
Công ty cổ phần sản xuất Nhập khẩu ABP Việt Nam	10.168.002.097	-
Công ty CP Khai Thác dịch vụ Cảng Thống Nhất	-	24.254.110.350
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu đầu tư Hoa Việt	21.005.273.414	-
Công ty TNHH Hiền Khánh	-	5.461.600.000
Công ty Cổ phần Nhật Thanh Phát	7.318.000.000	10.018.000.000
Các đối tượng khác	23.743.791.272	19.383.924.475
	74.456.155.073	**78.452.268.985**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**6.866.890.605**	**-**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)		

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000		-	-
Công ty CP Xây dựng và Phát triển đô thị Tân Dương	98.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty cổ phần thép Khương Trung	5.275.169.513			
Công ty CP đầu tư xây dựng Hạ Tầng An Thành Phát	-	-	2.150.000.000	-
Các đối tượng khác	21.910.636.649	-	13.701.586.198	-
	154.735.806.162	-	**18.851.586.198**	-

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

a) Ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- *Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn*		-	*5.000.000.000*	-
	-	-	**5.000.000.000**	-

b) Dài hạn

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	*5.000.000.000*			
Công ty cổ phần xây dựng và PT đô thị Tân Dương	*6.400.000.000*			
Công ty CP đầu tư xây dựng Hạ Tầng An Thành Phát	*3.250.000.000*			
- Công ty Cổ Phần Mạnh Dũng (iv)	*11.650.000.000*			
	26.300.000.000	-	-	-

Các khoản phải thu về cho vay dài hạn, và ngắn hạn là các khoản tiền được chuyển từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Việt Tiên Sơn với công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh, giữa công ty cổ phần xây dựng và PT đô thị Tân dương, Công ty CP Mạnh Dũng với Công ty Cổ phần Hồng Hưng.

c) Phải thu về cho vay dài hạn là các bên liên quan	**5.000.000.000**	-	-	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)				

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	36.284.360.248	-	25.564.009.318	-
Dự thu lãi tiền gửi	3.383.022.770	-	227.799.148	-
Ký cược, ký quỹ	3.000.000.000	-	-	-
	42.667.383.018	**-**	**25.791.808.466**	**-**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	6.125.147.716	-	2.677.593.924	-
Phải thu khác	20.500.000.000		20.500.000.000	
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)*	*20.500.000.000*	-	*20.500.000.000*	-
	26.625.147.716	**-**	**23.177.593.924**	**-**

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông đã được chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện Dự án theo Quyết định số 3953/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND Tỉnh Hải Dương.

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	400.696.381	-	870.261.432	-
Công cụ, dụng cụ	132.459.655	-	113.078.996	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	567.602.519	-	1.055.959.328	-
Thành phẩm	1.220.980.550	-	1.336.301.653	-
Hàng hóa	24.160.654.352	(2.237.119.105)	25.230.215.849	-
	26.482.393.457	**(2.237.119.105)**	**28.605.817.258**	**-**

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Yết Kiêu (i)	116.752.383.962	116.752.383.962	114.001.875.690	114.001.875.690
Dự án Côn Sơn (ii)	4.180.294.773	4.180.294.773	3.919.742.137	3.919.742.137
Dự án trần Hưng Đạo	5.745.734.526	5.745.734.526	84.149.849	84.149.849
Các dự án khác	5.440.764.489	5.440.764.489	524.042.200	524.042.200
	132.119.177.750	**132.119.177.750**	**118.529.809.876**	**118.529.809.876**

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm 31/12/2019, do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2010 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2020.

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

(iii) Dự án Xây dưng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo. Tổng diện tích quy hoạch là 89,146 m2. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 3846 ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã trúng thầu và ký hợp đồng đầu tư số 01/2019/HĐ- ĐT xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao đỏ, thành phố Chí Linh, Các chi phí phát sinh là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	39.713.608.266	7.800.343.712	1.574.213.364	2.043.308.485	2.810.000.000	53.941.473.827
- Mua trong năm	-	592.560.000	584.236.364	36.363.636	-	1.213.160.000
Số dư cuối năm	**39.713.608.266**	**8.392.903.712**	**2.158.449.728**	**2.079.672.121**	**2.810.000.000**	**55.154.633.827**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.280.679.504	1.490.253.275	1.279.965.743	1.187.153.638	936.666.668	11.174.718.828
- Khấu hao trong năm	1.680.305.593	847.284.545	197.112.807	231.695.219	468.333.336	3.424.731.500
Số dư cuối năm	**7.960.985.097**	**2.337.537.820**	**1.477.078.550**	**1.418.848.857**	**1.405.000.004**	**14.599.450.328**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	33.432.928.762	6.310.090.437	294.247.621	856.154.847	1.873.333.332	42.766.754.999
Tại ngày cuối năm	**31.752.623.169**	**6.055.365.892**	**681.371.178**	**660.823.264**	**1.404.999.996**	**40.555.183.499**

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

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	**6.605.445.474**
- Tăng khác	-	-	-
Số dư cuối năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	**6.605.445.474**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	**297.059.661**	**938.031.341**	**1.235.091.002**
- Khấu hao trong năm	37.627.832	106.011.100	143.638.932
- Tăng khác		-	-
Số dư cuối năm	**334.687.493**	**1.044.042.441**	**1.378.729.934**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.425.154.339	3.945.200.133	5.370.354.472
Tại ngày cuối năm	**1.387.526.507**	**3.839.189.033**	**5.226.715.540**

Tại ngày 31/12/2019, Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Trung tâm mua sắm Sao Đỏ với tổng diện tích là 4.642 m2 được dùng để cho thuê.

Giá trị còn lại ngày 31/12/2019 của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:5.289.535.006 VND (Chi tiết xem Thuyết minh số 14).

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí dài hạn chờ phân bổ	332.961.220	603.422.503
Chi phí công cụ dụng cụ cần phân bổ	473.771.170	712.360.885
	806.732.390	**1.315.783.388**

14 . VAY

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	**34.906.191.463**	**34.906.191.463**	**126.802.305.470**	**98.717.698.692**	**62.990.798.241**	**62.990.798.241**
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (i)	34.906.191.463	34.906.191.463	126.802.305.470	98.717.698.692	62.990.798.241	62.990.798.241
Vay cá nhân (ii)	70.676.002.720	-	9.741.797.300	15.657.073.600	64.760.726.420	64.760.726.420
Vay Công Ty CP Việt Tiên Sơn	9.214.270.000	-	-	9.214.270.000	-	-
	114.796.464.183	**34.906.191.463**	**136.544.102.770**	**123.589.042.292**	**127.751.524.661**	**127.751.524.661**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương bao gồm các hợp đồng sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/4675970/HĐTD ngày 20/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương với hạn mức tín dụng là 13 tỷ đồng bao gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 07 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010. Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2019 là 12.982.488.000 VND;

- Khoản vay theo HHợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/4770732/HĐTD ngày 11/03/2019. Hợp đồng này bao gồm toàn bộ số dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh của Công ty CP Việt Tâm Doanh tại Ngân hàng BIDV được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/4770732/HĐTD ngày 12/03/2018 hạn mức 25 tỷ đồng sang. Hạn mức tín dụng 50 tỷ, thời gian cấp hạn mức đến ngày 11 tháng 3 năm 2020 biện pháp bảo lãnh thế chấp quyền sử dụng đất của công ty Việt Tiên Sơn. Số dư vay tại 31/12/2019: 49.998.310.241 VND

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay cá nhân:

(ii) Các khoản vay các nhân với mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, lãi suất 0%, không có tài sản đảm bảo. Trong trường hợp các cá nhân này có nhu cầu mua nhà đất tại các dự án của Công ty tại tỉnh Hải Dương, hợp đồng vay sẽ được thanh lý và chuyển khoản tiền vay sang thực hiện các hợp đồng mua bán nhà đất khi dự án đạt tiến độ theo quy định. Thời hạn các khoản vay này được gia hạn đến 31/12/2020

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty TNHH Hiền Khánh	-	-	2.002.000.000	2.002.000.000
Công ty CP XNK PT và TM An Bình	2.438.698.072	2.438.698.072	206.496.897	206.496.897
Công ty CP Việt Tiên Sơn	-	-	4.125.549.744	4.125.549.744
Công ty CP Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	21.058.680.373	21.058.680.373	11.451.961.361	11.451.961.361
Công ty TNHH Đức Tùng HD	-	-	10.450.000.000	10.450.000.000
Các đối tượng khác	5.688.096.318	5.688.096.318	3.435.450.969	3.435.450.969
	29.185.474.763	**29.185.474.763**	**31.671.458.971**	**31.671.458.971**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Trường Lộc	800.000.000	-
Công ty CP Phát triển 117	70.000.000	70.000.000
Công ty cổ phần Cân Hà	600.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư Tân Hoàng Cường	-	1.050.000.000
Công ty cổ phần thiết bị công trình Hoàng Anh	-	600.000.000
Các đối tượng khác	251.000.000	-
	1.721.000.000	**1.720.000.000**
b) Dài hạn		
Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	37.571.987.783	42.061.879.401
	37.571.987.783	**42.061.879.401**

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	145.137.157	1.247.889.231	1.004.802.442	-	388.223.946
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.941.354.604	8.847.104.366	12.773.367.757	-	2.015.091.213
Thuế thu nhập cá nhân	-	450.000	2.026.999.500	2.017.682.550	-	9.766.950
Thuế tài nguyên	-	-	1.030.106.560	1.030.106.560	-	-
Thuế khác	-	-	4.972.026	4.972.026	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	571.656.696	571.656.696	-	-
	-	**6.086.941.761**	**13.728.728.379**	**17.402.588.031**	**-**	**2.413.082.109**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	91.527.860	52.262.331
	91.527.860	**52.262.331**
b) Dài hạn		
Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa (*)	12.391.031.320	-
	12.391.031.320	**-**

(*) Trích trước chi phí phải trả dự án Việt Hòa dựa trên dự toán của các hạng mục chưa thực hiện hoặc đang thực hiện dở dang, tương ứng với diện tích đất nền đã bán.

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	**125.000.000.000**	**21.172.405.642**	**19.940.147.680**	**166.112.553.322**
Tăng vốn trong năm trước	18.749.960.000	-	-	18.749.960.000
Lãi trong năm trước	-	34.149.431.990	2.616.448.133	36.765.880.123
Tăng khác	-	2.385.815.201	477.163.041	2.862.978.242
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-
Chia cổ tức (**)	-	(18.749.960.000)	(3.103.422.000)	(21.853.382.000)
Giảm khác	(43.000.000)		(3.884.222.887)	(3.927.222.887)
Số dư cuối năm trước	**143.706.960.000**	**38.957.692.833**	**16.046.113.967**	**198.710.766.800**
Tăng vốn trong năm nay	175.000.000.000	-	-	**175.000.000.000**
Lãi trong năm nay	-	29.217.625.235	1.586.640.684	30.804.265.919
Tăng khác	-		3.007.711.442	3.007.711.442
Chia cổ tức (**)	-	(31.874.996.000)	(2.338.800.000)	(34.213.796.000)
Giảm khác	(195.022.000)	(19.654.169)		**(214.676.169)**
Số dư cuối năm nay	**318.511.938.000**	**36.280.667.899**	**18.301.666.093**	**373.094.271.992**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019	Tỷ lệ	01/01/2019	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của các cổ đông	318.749.960.000	100.00	143.749.960.000	100.00
	318.749.960.000	**100**	**143.749.960.000**	**100**

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

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	*143.749.960.000*	*125.000.000.000*
- Vốn góp tăng trong năm	*175.000.000.000*	*18.749.960.000*
- Vốn góp cuối năm	*318.749.960.000*	*143.749.960.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	31.874.996.000	

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.874.996	14.374.996
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.874.996	14.374.996
- Cổ phiếu phổ thông	*31.874.996*	*14.374.996*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10000. VND/cổ phiếu

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2019	01/01/2019
USD	118,13	118,13
EUR	125,49	125,49

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

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	144.432.262.292	209.889.232.350
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.423.638.181	7.185.813.637
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	73.646.023	475.464.195
Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	5.859.415.544	9.750.914.550
	151.788.962.040	**227.301.424.732**

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	132.554.944.021	184.241.938.167
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.194.625.293	6.638.273.426
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	35.909.733	27.341.467
Giá vốn chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	4.567.770.282	6.241.779.876
	138.353.249.329	**197.149.332.936**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	754.083.637	384.976.833
	754.083.637	**384.976.833**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.220.478.154	649.504.559
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	
	1.220.478.154	**649.504.559**

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.235.707	23.026.389
Chi phí nhân công	1.415.176.090	780.168.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	550.671.927	573.620.200
Thuế, phí và lệ phí	96.155.923	108.830.731
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng	659.800.720	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.167.862	12.665.161
Chi phí khác bằng tiền	555.111.864	2.488.340.270
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	996.880.580	
	4.355.200.673	**3.986.651.027**

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	1.407.131.345	3.552.092.432
Các công ty con	623.398.118	1.583.058.267
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**2.030.529.463**	**5.135.150.699**

28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5.671.777.050	19.616.290.085
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5.671.777.050	19.616.290.085

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.757.069.423	-	19.669.744.173	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	143.748.685.807	(2.727.391.129)	127.421.671.375	(1.808.388.623)
Các khoản cho vay	26.300.000.000		5.000.000.000	-
	189.805.755.230	**(2.727.391.129)**	**152.091.415.548**	**(1.808.388.623)**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	127.751.524.661	105.582.194.183
Phải trả người bán, phải trả khác	29.185.474.763	31.671.458.971
Chi phí phải trả	12.482.559.180	52.262.331
	169.419.558.604	**137.305.915.485**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 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 Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và tương đương tiền	19.757.069.423	-	-	19.757.069.423
Phải thu khách hàng, phải thu khác	114.396.146.962	26.625.147.716	-	141.021.294.678
Các khoản cho vay	-	26.300.000.000	-	26.300.000.000
	134.153.216.385	**52.925.147.716**	**-**	**187.078.364.101**
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và tương đương tiền	19.669.744.173	-	-	19.669.744.173
Phải thu khách hàng, phải thu khác	102.435.688.828	23.177.593.924	-	125.613.282.752
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
	127.105.433.001	**23.177.593.924**	**-**	**150.283.026.925**

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019				
Vay và nợ	127.751.524.661	-	-	127.751.524.661
Phải trả người bán, phải trả khác	29.185.474.763	-	-	29.185.474.763
Chi phí phải trả	91.527.860	12.391.031.320	-	12.482.559.180
	157.028.527.284	**12.391.031.320**	**-**	**169.419.558.604**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019				
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
	137.305.915.485	-	-	**137.305.915.485**

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

30 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	136.544.102.770	95.812.300.289

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	123.589.042.292	96.585.441.501

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

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31/12/2019 chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn là Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu về cho vay	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu trả người bán	**-**	**4.125.549.744**
Phải thu khác	**-**	**4.125.549.744**
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		4.125.549.744
Vay	**690.727.000**	**9.904.997.000**
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	9.214.270.000
Ông Nguyễn Minh Xô	-	-
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000

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

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Nguyễn Cao Kỳ	**Nguyễn Tuấn Anh**	**Trương Thanh Sơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 14 tháng 01 năm 2020

M.S.D.N : 0800819038
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
TỈNH HẢI DƯƠNG