

## 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,  
thị xã 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 2017

**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 2018



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ÓC**

Cho kỳ kế toán quý IV năm 2017



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

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

---

**NỘI DUNG**

	Trang
<b>Báo cáo của Ban Giám đốc</b>	2-5
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 45.



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban 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 kỳ kế toán quý IV năm 2017.

### **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 08 ngày 29 tháng 11 năm 2016.

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: 125.000.000.000 VND đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ đồng chẵn./.), tương đương 12.500.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Vốn pháp định: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng)

Số vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là: 125.000.000.000 VND.

*Các công ty thành viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 như sau:*

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ</i>
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, T., Hải Dương
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Lô 1A, Cụm Công nghiệp 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

- + 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 trang trí;
- 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.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý IV năm 2017



## **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC**

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

Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	- Đại diện theo pháp luật
Trương Thanh Sơn	Thành viên	
Dương Văn Điệp	Thành viên	
Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên	
Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	

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

Trương Thanh Sơn	Tổng Giám Đốc	
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám Đốc	
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám Đốc	- Kiêm Kế toán trưởng

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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



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

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

---

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 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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán Quý IV năm 2017, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

*Hải Dương, ngày 11 tháng 01 năm 2018*

**TM. Ban Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Trương Thanh Sơn**



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban 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 kỳ kế toán quý IV năm 2017.

### **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 08 ngày 29 tháng 11 năm 2016.

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: 125.000.000.000 VND đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ đồng chẵn./.), tương đương 12.500.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Vốn pháp định: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng)

Số vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là: 125.000.000.000 VND.

**Các công ty thành viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 như sau:**

<b>Tên Công ty con</b>	<b>Địa chỉ</b>
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, T. Hải Dương
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Lô 1A, Cụm Công nghiệp 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.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>134.292.811.435</b>	<b>124.700.351.111</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>1.558.654.657</b>	<b>14.587.846.318</b>
1. Tiền	111		1.495.882.574	14.557.346.318
2. Các khoản tương đương tiền	112		62.772.083	30.500.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>101.752.491.069</b>	<b>74.509.734.604</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.02</b>	50.098.198.304	23.993.882.690
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.03</b>	21.375.359.748	12.047.368.455
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>V.04</b>	-	9.835.000.000
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.05</b>	30.278.933.017	28.633.483.459
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.06</b>	<b>22.794.538.089</b>	<b>27.994.126.938</b>
1. Hàng tồn kho	141		22.794.538.089	27.994.126.938
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.187.127.620</b>	<b>7.608.643.251</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.355.909.440	7.608.643.251
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	<b>V.14</b>	831.218.180	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>236.873.871.933</b>	<b>245.221.485.262</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>68.340.000.000</b>	<b>75.509.604.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	<b>V.05</b>	68.340.000.000	75.509.604.000



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>45.976.750.095</b>	<b>41.361.118.008</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	44.549.861.600	39.529.719.107
- Nguyên giá	222		52.716.292.009	45.049.241.271
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(8.166.430.409)	(5.519.522.164)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	1.426.888.495	1.831.398.901
- Nguyên giá	228		1.758.214.000	1.983.035.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(331.325.505)	(151.636.099)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.09</b>	<b>4.192.294.583</b>	<b>4.261.138.280</b>
- Nguyên giá	231		4.883.231.474	4.883.231.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(690.936.891)	(622.093.194)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>116.482.960.481</b>	<b>122.120.340.942</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		116.467.960.481	122.120.340.942
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.881.866.774</b>	<b>1.969.284.032</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	1.881.866.774	1.969.284.032
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>371.166.683.368</b>	<b>369.921.836.373</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>205.029.020.812</b>	<b>212.609.381.372</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>134.853.830.633</b>	<b>57.548.274.875</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	9.335.271.300	8.935.188.872
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	776.100.000	6.660.044.780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	5.956.052.774	3.288.476.221
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	118.514.295	-
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	124.268.687	124.268.687
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.500.018.182	6.581.451.600
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	117.043.605.395	31.958.844.715
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>70.175.190.179</b>	<b>155.061.106.497</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13	47.506.696.601	48.014.146.601
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	18.023.480.295	12.892.802.740
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	4.645.013.283	4.952.818.656
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	89.201.338.500



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>166.137.662.556</b>	<b>157.312.455.001</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>166.137.662.556</b>	<b>157.312.455.001</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		125.000.000.000	125.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		125.000.000.000	125.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.184.598.967	14.643.867.767
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.143.867.847	430.915.593
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.040.731.120	14.212.952.174
3. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.953.063.589	17.668.587.234
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>371.166.683.368</b>	<b>369.921.836.373</b>

Hải Dương, ngày 11 tháng 01 năm 2018

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**  
**Quý IV năm 2017**

Đơn vị tính: VND

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
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	82.720.538.877	88.998.732.424	245.428.418.846	163.721.670.913
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		82.720.538.877	88.998.732.424	245.428.418.846	163.721.670.913
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	71.024.233.124	73.482.923.495	204.645.027.171	144.105.649.092
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		11.696.305.753	15.515.808.929	40.783.391.675	19.616.021.821
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	34.052.921	143.393.200	161.233.656	5.299.542.245
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	624.273.243	315.605.770	2.546.360.191	595.515.333
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		624.272.021	315.605.770	2.546.172.670	595.515.333
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05	100.329.359	1.200.000	304.466.467	2.955.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	2.509.727.880	1.620.155.481	9.732.858.627	5.025.853.623
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		8.496.028.192	13.722.240.878	28.360.940.046	19.291.240.110
11. Thu nhập khác	31	VI.06	298.527.726	301.500	299.618.634	301.500
12. Chi phí khác	32	VI.07	263.186	34.424.379	811.547.736	34.424.379
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		298.264.540	(34.122.879)	(511.929.102)	(34.122.879)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8.794.292.732	13.688.117.999	27.849.010.944	19.257.117.231
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	1.622.246.293	2.790.806.352	5.569.803.389	3.904.606.198
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7.172.046.439	10.897.311.647	22.279.207.555	15.352.511.033
18. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			6.372.083.298	10.204.215.573	19.040.731.120	14.300.994.424
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			799.963.141	693.096.075	3.238.476.436	1.051.516.610
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				-	
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				-	

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

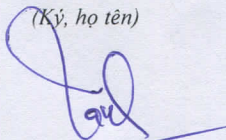
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Nguyễn Tuấn Anh

Thủ trưởng đơn vị  
(Ký, họ tên, đóng dấu)





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

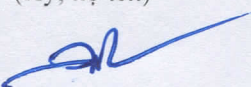
Kết thúc ngày 31/12/2017  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV	
			Năm nay	Năm trước
1		3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>27.849.010.944</b>	<b>19.257.117.231</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			<b>5.319.669.622</b>	<b>(3.568.893.596)</b>
+ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.934.941.348	1.135.133.316
+ Các khoản dự phòng	03		-	-
+ (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(210.740)	(19.964)
+ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(161.233.656)	(5.299.522.281)
+ Chi phí lãi vay	06		2.546.172.670	595.515.333
+ Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>33.168.680.566</b>	<b>15.688.223.635</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(29.655.418.654)	(76.680.193.504)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		10.851.969.310	(14.092.016.292)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(5.571.704.666)	(637.332.110)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		87.417.258	(501.008.910)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.546.172.670)	(585.684.219)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.293.099.643)	(167.813.331)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>2.041.671.501</b>	<b>(76.975.824.731)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(7.496.729.738)	(17.136.252.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.800.000.000)	(6.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		22.635.000.000	28.488.372.704
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	652.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		161.233.656	5.299.522.281
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.499.503.918</b>	<b>11.304.142.076</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	115.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		60.400.946.395	76.641.935.482
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(64.517.524.215)	(132.800.453.989)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.454.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(17.570.577.820)</b>	<b>58.841.481.493</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(13.029.402.401)</b>	<b>(6.830.201.162)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>14.587.846.318</b>	<b>21.418.027.516</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		210.740	19.964
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>1.558.654.657</b>	<b>14.587.846.318</b>

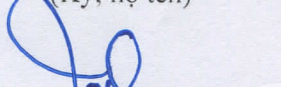
Lập ngày 11 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Tuấn Anh



Trưởng Đơn vị



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** **Cho Kỳ kế toán quý IV năm 2017**

*(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 08 ngày 29 tháng 11 năm 2016.

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 Hoà, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 125.000.000.000 VND đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ đồng chẵn./.), tương đương 12.500.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Vốn pháp định: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng)

Số vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là: 125.000.000.000 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.

### **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.

#### **3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

### **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**

#### **5.1. 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

#### **5.2. Tài sản cố định vô hình**

Công ty đang ghi nhận và theo dõi tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất và website công ty.



Quyền sử dụng đất là tài sản mà Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc nhận bàn giao do chia tách từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Đây là toàn bộ tiền thuê đất 50 năm đóng 1 lần và phí trước bạ của mảnh đất, tương ứng với phần vốn Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được nhận sau chia tách.

Website công ty đang được khấu hao trong 5 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: Chi 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### **11. Chi phí đi vay**

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

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



## **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.

## **14. 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.

## **15. 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 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.

## **16. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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



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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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

*Doanh thu xây dựng*

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

*Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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



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

### **17. 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.

### **18. 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.

### **19. 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.

## **20. 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.

## **21. 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 hợp nhất từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.
- Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.



- Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu không tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

***Các Công ty trong phạm vi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất này tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:***

<b><i>Tên Công ty con</i></b>	<b><i>Địa chỉ</i></b>
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Quán Sui, P.Cộng Hoà, TX.Chí Linh, T.Hải Dương
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Lô 1A,Cụm Công nghiệp Quỳnh Hồng, Xã Quỳnh Hồng, Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình.



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

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

Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>1. TIỀN</b>		
- Tiền mặt	1.111.160.657	2.446.030.116
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	384.721.917	12.111.316.202
+ Tiền gửi VND	384.721.917	12.101.886.690
+ Tiền gửi bằng ngoại tệ		9.429.512
- Tiền và các khoản tương đương tiền	62.772.083	30.500.000
Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại BIDV	62.772.083	30.500.000
<b>Cộng</b>	<b>1.558.654.657</b>	<b>14.587.846.318</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>50.098.198.304</b>	-	<b>23.993.882.690</b>
1. Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Xây dựng GTVT (*)	1.335.267.200	-	721.053.800	-
2. Công ty TNHH MTV Hà Thành - Chi nhánh Quảng Ninh	-	-	2.983.000.000	-
3. Công ty TNHH XNK hợp tác đầu tư An Bình	-	-	7.198.067.260	-
4. Công ty TNHH MTV Lộc Nguyễn Phan	-	-	6.217.666.030	-
5. Công ty Cổ phần Tổng hợp Đại Dương (*****)	750.000.000	-	350.000.000	-
6. Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thành Tín (**)	14.338.729.031	-	-	-
7. Công ty cổ phần CONECO Thương Mại (***)	1.400.000.000	-	-	-
8. Công ty cổ phần In bao bì	1.670.000.000	-	-	-
9. Công ty TNHH Thuận Tiến	-	-	4.500.000.000	-
10. Công ty TNHH Hiền Khánh (****)	6.731.600.000	-	-	-
11. Công ty cổ phần Nhật Thanh Phát (*****)	11.068.000.000	-	-	-
12. Công ty TNHH MTV XNK Phong Anh (*****)	2.580.000.000	-	-	-
13. Công ty TNHH Vận Tài & Thiết Bị Vật Tư Minh Đức Quang	1.000.000.000	-	-	-
14. Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Hương Trường Giang	5.772.569.907	-	-	-
15. Công ty TNHH MTV Tân Dương	1.658.061.166	-	-	-
16. Đối tượng khác (*****)	1.793.971.000	-	2.024.095.600	-
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>50.098.198.304</b>	-	<b>23.993.882.690</b>	-



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

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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

(\*) Khoản phải thu khách hàng của công ty cổ phần tư vấn đầu tư GTVT là phần phải thu của công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc thi công dự án Dự án khu nhà ở thương mại ga đường Sắt Hải Dương

(\*\*) Khoản phải thu của công ty Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thành Tín là khoản phải thu của công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc bán hàng thịt đông lạnh trong năm 2017

(\*\*\*) Khoản phải thu của công ty Cổ phần CONECO Thương Mại là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh bán máy

Khoản phải thu của công ty Cổ phần In bao bì là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh bán máy

(\*\*\*\*) Khoản phải thu của công ty TNHH Hiên Khánh là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh bán máy

(\*\*\*\*\*) Khoản phải thu của công ty cổ phần Tổng Hợp Đại Dương là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh bán máy

(\*\*\*\*\*) Khoản phải thu của công ty cổ phần Nhật Thanh Phát là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh bán máy

(\*\*\*\*\*\*) Khoản phải thu của công ty TNHH MTV XNK Phong Anh là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh bán máy

(\*\*\*\*\*\*) Khoản phải thu của công ty TNHH Vận Tải & Thiết Bị Vật Tư Minh Đức Quang là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh bán máy

(\*\*\*\*\*\*) Khoản phải thu của công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Hương Trường Giang là khoản phải thu của công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc bán hàng thịt đông lạnh trong năm 2017

(\*\*\*\*\*\*) Khoản phải thu của công ty TNHH MTV Tân Dương là khoản phải thu của công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu

(\*\*\*\*\*\*) Khoản phải thu khách hàng khác như sau :

Tên Khách hàng	Đối tượng	Số tiền	Nội Dung
Công ty TNHH Thuận Tiến	Khách hàng của công ty CP Việt Tâm Doanh	30.000.000	Mua máy
Công ty cổ phần Mạnh Dũng	Khách hàng của công ty CP Việt Tâm Doanh	500.000.000	Mua máy
Công ty cổ phần TM & Vận Tải Hoàng Dương	Khách hàng của công ty CP Việt Tâm Doanh	480.000.000	Mua thóc
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình	Khách hàng của công ty CP Việt Tâm Doanh	155.000.000	Mua máy
Nguyễn Minh Xô	Khách hàng mua đất của công ty Cổ phần Hồng Hưng	510.792.811	Mua đất
Công ty cổ phần tầm nhìn quốc tế ALADDIN	Khách hàng của công ty Cp Việt Tiên Sơn Địa ốc - Chi Nhánh Hà Nội	21.061.268	Khách mua hàng đông lạnh
Vũ Thị Xuyên	Khách hàng của công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	25.000.000	Khách mua đất dự án Yết Kiêu
Hoàng Minh Phụng	Khách hàng của công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	19.950.000	Khách mua đất dự án Yết Kiêu
Khách hàng Lữ Hành	Khách hàng của công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	52.166.921	Khách hàng du lịch



**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**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>21.375.359.748</b>	-	<b>12.047.368.455</b>	-
- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc Nội Thất và cảnh quan KAM	-	-	1.171.910.446	-
- Công ty TNHH XD và Thương Mại Nguyễn Dương	300.000.000	-	-	-
- Công ty CP thương mại và du lịch Trung Đông	7.500.000.000	-	1.000.000.000	-
- Công ty CONECO Thương Mại	1.200.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Hoàn Hảo	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV TM&DV An Thành Phát	2.150.000.000	-	-	-
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.552.914.000	-	2.408.377.000	-
- Công ty Loi Equipments	637.280.000	-	1.822.800.000	-
- Công ty Intrac import & expert	1.536.667.000	-	383.904.000	-
- Công ty cổ phần Thiết Bị Y tế Đông Á	551.350.000	-	-	-
- Công ty cổ phần Chế tạo máy Thành Ý	555.170.000	-	-	-
- Công ty cổ phần Đông Á	400.281.800	-	-	-
- Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Quốc Tế Sơn Hải	1.300.000.000	-	-	-
- Công ty co phần Kiến Trúc Việt Hà	110.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Kiểm Toán AASC	198.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	383.696.948	-	3.260.377.009	-
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>21.375.359.748</b>	-	<b>12.047.368.455</b>	-



**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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**4. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	9.835.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>9.835.000.000</b>

**Chi tiết phải thu về cho vay**

Đơn vị tính: VND

	Kỳ hạn	Lãi suất	31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Ngắn hạn</b>	-	-	-	<b>9.835.000.000</b>
- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc Nội Thất và cảnh quan KAM	12 tháng	0%	-	170.000.000
- Công ty CP Việt Tiên Sơn	12 tháng	0%	-	3.665.000.000
- Đối tượng khác	12 tháng	0%	-	6.000.000.000
<b>b. Dài hạn</b>			-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.835.000.000</b>

**c. Phải thu về cho vay các bên liên quan**

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
- Công ty CP Việt Tiên Sơn	Cùng t.viên HDQT Cùng người đại diện theo PL	-	3.665.000.000
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>3.665.000.000</b>

**5. PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>30.278.933.017</b>	-	<b>28.633.483.459</b>	-
- Dư nợ phải thu khác(*)	300.000.000	-	-	-
- Tạm ứng	29.978.933.017	-	28.633.483.459	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>68.340.000.000</b>	-	<b>75.509.604.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	590.000.000	-	550.000.000	-
- Phải thu về hợp tác KD (**)	67.750.000.000	-	74.959.604.000	-
<b>Cộng</b>	<b>98.618.933.017</b>	<b>-</b>	<b>104.143.087.459</b>	<b>-</b>

(\*) Chi tiết các phải thu khác ngắn hạn: Đây là khoản công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc- Chi nhánh Hà Nội ký thỏa thuận góp vốn kinh doanh, khi hàng được bán tiền góp vốn sẽ được hoàn trả kèm theo lợi nhuận,

(\*\*) Chi tiết các khoản phải thu dài hạn khác về hợp tác kinh doanh

Đây là các khoản tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các công ty khác. chi tiết như sau:



**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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

Tên công ty	Địa chỉ	Số tiền góp vốn	Mục đích hợp tác kinh doanh
1. Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Đông	Số 72 Hoàng Sâm, P. Nghĩa Đô, Q.Cầu Giấy, TP. Hà Nội	20.500.000.000	Hợp tác 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
2. Công ty TNHH MTV và DV An Thành Phát	KDC Chi Ngãi, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương	3.250.000.000	Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công công trình xây dựng
3. Công ty cổ phần Mạnh Dũng	KDC Lôi Động, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương	15.000.000.000	Xây dựng 2 dây chuyền sản xuất gạch chịu lửa
4. Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Quán Sui, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương	5.000.000.000	Xây dựng nhà máy sản xuất nhựa phế thải
5. Công ty TNHH MTV Tân Dương	Số 79, Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Trãi, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	10.000.000.000	Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công công trình xây dựng
6. Công ty cổ phần Thương Mại và Du lịch Trung Đông	Số 10, ngõ 399, đường Âu Cơ, phường Nhật Tân, Quận Tây Hồ, Hà Nội	14.000.000.000	Nhập khẩu máy móc thiết bị, phục vụ kinh doanh
<b>Tổng cộng</b>		<b>67.750.000.000</b>	

(1) Tiến độ pháp lý thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Đông tính đến ngày 31/12/2017 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

+ Quyết định số 2288/QĐ-UBND Ngày 09/09/2015 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng KĐT mới phía đông thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500, Trong đó, tổng diện tích đất quy hoạch là 267.794,77m<sup>2</sup>

+ Quyết định số 3961/QĐ-UBND Ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị xã Chí Linh

+ Quyết định số 535/QĐ-UBND Ngày 13/2/2017 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Đông, thị xã Chí Linh.

+ Quyết định số 346/QĐ-UBND Ngày 02/6/2017 của UBND thị xã Chí Linh Về việc phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư GPMB dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Đông, thị xã Chí Linh.



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

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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

- (2) .Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0411/2016/HDHT/HH-ATP ngày 10/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng (Bên A) và Công ty TNHH MTV TM và DV An Thành Phát (Bên B) đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án đầu tư mua sắm thiết bị thi công Công trình xây dựng do Công ty TNHH MTV TM và DV An Thành Phát là Chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án: 15.000.000.000 đồng, Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng bắt đầu từ 10/11/2016 đến 10/11/2019. Bên A góp vốn với số tiền là 3.250.000.000 VND chiếm tỷ lệ 22%, Bên B góp vốn với số tiền 11.750.000.000 VND chiếm tỷ lệ là 77%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng, các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên
- (3). Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2016/HDHT/HH-MD ngày 1/11/16 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng (Bên A) và Công ty Cổ phần Mạnh Dũng (Bên B) đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất gạch chịu lửa do Công ty Cổ phần Mạnh Dũng là Chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án: 65.010.751.000 đồng. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 60 tháng bắt đầu từ 01/11/2016 đến 01/11/2021. Bên A góp vốn với số tiền là 15.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 23%, Bên B góp vốn với số tiền 50.010.751.000 VND chiếm tỷ lệ là 77%. Dự án đã được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2017. Dự án đang thực hiện đầu tư dây chuyền, thiết bị. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên
- (4). Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng 711.1/2016/HDHT/VDT-VTS ngày 10/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh (Bên A) và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn (Bên B) để đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án xây dựng nhà máy xử lý phế thải chăn nuôi thành phân hữu cơ và sản xuất hạt nhựa do Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn làm chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của dự án là 33.459.000.000 VND Thời hạn hợp tác kinh doanh là 60 tháng bắt đầu từ thời điểm dự án nhận được đăng ký kinh doanh lần đầu tiên. Bên A góp vốn với số tiền là 5.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 15%, Bên B góp vốn với số tiền 28.459.000.000 VND chiếm tỷ lệ 85%. Hiện tại, dự án đã được Ủy Ban nhân dân tỉnh chấp thuận theo Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 05/04/2017. Dự án dự kiến sẽ bắt đầu được xây dựng từ quý 3/2017. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng, các bên sẽ phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên
- (5).Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng 711.2/2016/HDHT/VDT-TD ngày 20/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh (Bên A) và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trung Đông (Bên B) để đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án nhập khẩu máy móc thiết bị sản xuất phục vụ kinh doanh do Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trung Đông làm chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án là 64.132.500.000 VND. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 24 tháng bắt đầu từ thời điểm đầu tư. Bên A góp vốn với số tiền là 14.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 22%, Bên B góp vốn với số tiền 50.132.500.000 VND chiếm tỷ lệ là 78%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng, các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên
- (6). Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0511/2016/HDHT/HH-TD ngày 10/11/16 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng (Bên A) và Công ty TNHH MTV Tân Dương (Bên B) đầu tư hợp tác triển khai thực hiện Dự án Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công Công trình xây dựng do Công ty TNHH MTV Tân Dương là Chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư của Dự án: 55.000.000.000 đồng. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng bắt đầu từ 10/11/2016 đến 10/11/2019. Bên A góp vốn với số tiền là 10.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 18%, Bên B góp vốn với số tiền 45.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ là 72%. Vào thời điểm cuối cùng của thời hạn hợp đồng các bên phân chia lợi nhuận và rủi ro là khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

**6. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.492.540.798	-	709.509.474	-
- Công cụ dụng cụ	-	-	334.668.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh kinh	1.098.008.774	-	1.867.216.810	-
- Hàng hóa	20.203.988.517	-	25.082.732.654	-
+ <i>Thịt đông lạnh</i>	<i>687.723.120</i>	-	<i>5.075.000.000</i>	-
+ <i>Máy móc thiết bị</i>	<i>19.516.265.397</i>	-	<i>20.007.732.654</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>22.794.538.089</b>	-	<b>27.994.126.938</b>	-

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



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

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

Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT  
(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)**7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa VKT	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL, cây xanh	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số dư đầu năm	38.782.319.695	4.062.493.100	1.574.213.364	630.215.112	45.049.241.271
Số tăng trong kỳ	3.600.330.571	5.845.370.167			9.445.700.738
- Mua trong kỳ		45.909.091			45.909.091
- Đầu tư XD CB hoàn thành	3.600.330.571	5.799.461.076			9.399.791.647
Phân loại lại	(2.549.042.000)	(3.284.519.555)		5.833.561.555	
Số giảm trong kỳ	(120.000.000)			(1.658.650.000)	(1.778.650.000)
Số dư cuối kỳ	39.713.608.266	6.623.343.712	1.574.213.364	4.805.126.667	52.716.292.009
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.115.640.241	865.787.944	1.070.919.854	467.174.125	5.519.522.164
Số tăng trong kỳ	1.571.128.520	172.963.519	157.421.336	745.394.871	2.646.908.246
- Khấu hao trong kỳ	1.571.128.520	172.963.519	157.421.336	745.394.871	2.646.908.246
Số giảm trong kỳ		(297.287.045)		297.287.045	
Số dư cuối kỳ	4.686.768.761	741.464.418	1.228.341.190	1.509.856.041	8.166.430.409
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	35.666.679.454	3.196.705.156	503.293.510	163.040.987	39.529.719.107
Tại ngày cuối kỳ	35.026.839.505	5.881.879.294	345.872.174	3.295.270.626	44.549.861.600

**8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Website	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	1.907.535.000	75.500.000	1.983.035.000
Số tăng trong năm			185.321.000
- Mua trong năm	185.321.000	-	224.821.000
Số giảm trong năm	185.321.000	39.500.000	1.758.214.000
Số dư cuối năm	1.722.214.000	36.000.000	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	76.136.099	75.500.000	151.636.099
Số tăng trong năm	223.532.867	-	223.532.867
- Khấu hao trong năm	223.532.867	-	43.843.461
Số giảm trong năm	4.343.461	39.500.000	43.843.461
- Thanh lý, nhượng bán	4.343.461	39.500.000	331.325.505
- Giảm khác			
Số dư cuối năm	295.325.505	36.000.000	
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.831.398.901		1.831.398.901
Tại ngày cuối năm	1.426.888.495		1.426.888.495

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



**9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	1/01/2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2017
<b>Nguyên giá</b>	<b>4.883.231.474</b>			<b>4.883.231.474</b>
Cơ sở hạ tầng	4.883.231.474			4.883.231.474
<b>Khấu hao lũy kế</b>	<b>622.093.194</b>	<b>68.843.697</b>		<b>690.936.891</b>
Cơ sở hạ tầng	622.093.194	68.843.697		690.936.891
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>4.261.138.280</b>			<b>4.192.294.583</b>
Cơ sở hạ tầng	4.261.138.280			4.192.294.583

**10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

31/12/2017

01/01/2017

VND

VND

**a. Chi phí SXKD dở dang dài hạn**

**116.405.317.481**

**122.120.340.942**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Âu Cơ	-	617.659.514
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Yết Kiêu (*)	102.873.520.744	100.582.531.886
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Côn Sơn	3.261.233.955	1.679.878.613
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Tuệ Tĩnh	-	367.715.457
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Thành Đông	-	10.245.000
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Hoa Lạc Viên	509.238.564	458.328.564
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Đồi Ngô	-	97.066.000
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Việt Hòa	9.761.324.218	18.306.915.908
- Chi phí SXKD dự án Trần Hưng Đạo (trước DA Sân Golf)	62.643.000	-

**Cộng**

**116.467.960.481**

**122.120.340.942**

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh 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 199.599 m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư dự kiến là 260,2 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, và đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại. Chi phí đã tập hợp của Dự án chưa bao gồm các nghĩa vụ tài chính về đất đai. Dự án triển khai từ năm 2010 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018

(\*\*) Các dự án đã được phê duyệt quy hoạch đầu tư chi tiết 1/500 tuy nhiên Công ty 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, cấp giấy chứng nhận đầu tư. Cụ thể như sau:

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 trên diện tích được phê duyệt quy hoạch là 906.800 m<sup>2</sup>;

Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên trên địa bàn thị xã Chí Linh. Tổng diện tích quy hoạch là 158.860 m<sup>2</sup>;

Dự án Khu Dân Cư Phía Đông đường Trần Hưng Đạo trên địa bàn thị xã Chí Linh. Tổng diện tích quy hoạch là 89.146.6 m<sup>2</sup>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

31/12/2017

01/01/2017

VND

VND

**a. Ngắn hạn**

-

-

**b. Dài hạn**

**1.881.866.774**

**1.969.284.032**

- Cây xanh	401.275.000	567.900.000
- Chi phí trả trước dài hạn khác chờ phân bổ	389.723.560	1.297.118.459
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.090.868.214	104.265.573

**Cộng**

**1.881.866.774**

**1.969.284.032**



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

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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>9.335.271.300</b>	<b>9.335.271.300</b>	<b>8.935.188.872</b>	<b>8.935.188.872</b>
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Á Châu	1.000.000.000	1.000.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Công ty TNHH Hiền Khánh	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần Tổng Hợp Thương Mại Đại Dương	726.611.377	726.611.377	-	-
- Công ty CP Mạnh Dũng	-	-	2.095.434.000	2.095.434.000
- Công ty TNHH XD & Thương Mại Nguyên Dương	81.061.594	81.061.594	-	-
- Công ty TNHH XNK Minh Trường Phát	669.743.300	669.743.300	-	-
- Công ty TNHH XNK Đầu Tư An Bình	5.688.147.200	5.688.147.200	-	-
- Công ty TNHH Thương Mại và Chế biến Lâm Sản Hải Hà	34.650.000	34.650.000	1.007.766.500	1.007.766.500
- Các đối tượng khác	135.057.829	135.057.829	3.431.988.372	3.431.988.372
<b>Cộng</b>	<b>9.335.271.300</b>	<b>9.335.271.300</b>	<b>8.935.188.872</b>	<b>8.935.188.872</b>

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>776.100.000</b>	<b>776.100.000</b>	<b>6.660.044.780</b>	<b>6.660.044.780</b>
- Công ty TNHH Nam Hà	-	-	1.425.760.000	1.425.760.000
- Công ty CP Phát triển 117	70.000.000	70.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
- Công ty TNHH Tùng Bảo Lâm	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty cổ phần Giày Cẩm Bình	344.500.000	344.500.000	-	-
- HTX DV Hồ Trợ vận tải hàng hóa Long Hải	72.320.000	72.320.000	-	-
- Công ty TNHH Nam Hải	289.280.000	289.280.000	-	-
- Các đối tượng khác	-	-	734.284.780	734.284.780
<b>b. Dài hạn</b>	<b>47.506.696.601</b>	<b>47.506.696.601</b>	<b>48.014.146.601</b>	<b>48.014.146.601</b>
Người mua trả tiền trước dự án Yết Kiêu	47.506.696.601	47.506.696.601	48.014.146.601	48.014.146.601
<b>Cộng</b>	<b>48.282.796.601</b>	<b>48.282.796.601</b>	<b>54.674.191.381</b>	<b>54.674.191.381</b>

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



**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	228.454.988	9.708.392.730	9.149.338.103	-	787.509.615
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.060.021.233	5.569.803.391	4.293.099.645	831.218.180	5.167.943.159
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	675.200.000	674.600.000	-	600.000
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	1.370.811.545	1.370.811.545	-	-
Các loại thuế khác	-	-	24.377.421	24.377.421	-	-
	-	<b>3.288.476.221</b>	<b>17.348.585.087</b>	<b>15.512.226.714</b>	<b>831.218.180</b>	<b>5.956.052.774</b>

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



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

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

Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>118.514.295</b>	
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng BIDV Bắc Hải Dương và công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	118.514.295	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>18.023.480.295</b>	<b>12.892.802.740</b>
- Dự án: Đầu tư và xây dựng khu trung cư và nhà ở phường Việt Hòa, TP Hải Dương	18.023.480.295	12.892.802.740
<b>Cộng</b>	<b>18.141.994.590</b>	<b>12.892.802.740</b>

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>124.268.687</b>	<b>124.268.687</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>4.645.013.283</b>	<b>4.952.818.656</b>
- Doanh thu nhận trước - Dự án Yết Kiêu		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê - T.tâm mua sắm Sao Đỏ	4.645.013.283	4.952.818.656
<b>Cộng</b>	<b>4.769.281.970</b>	<b>5.077.087.343</b>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.500.018.182</b>	<b>6.581.451.600</b>
- Bảo hiểm xã hội	18.182	-
- Phải trả, phải nộp khác(*)	1.500.000.000	6.581.451.600
+ Ông Bùi Thanh Tùng		2.000.000.000
+ Công ty TNHH Hoàn Hào	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Lãi vay phải trả Công ty CP Việt Tiên Sơn - phục vụ dự án Yết Kiêu	-	3.081.451.600
<b>Cộng</b>	<b>1.500.018.182</b>	<b>6.581.451.600</b>

(\*) Khoản phải trả khác về việc nhận ủy quyền thu hộ tiền chuyển nhượng cổ phần của công ty cổ phần Phú Thịnh Phát từ công ty TNHH Hoàn Hào



18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Ngày 01/01/2017		Trong kỳ		31/12/2017	
	Giá trị VNĐ	Khả năng trả nợ VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Giá trị VNĐ	Khả năng trả nợ VNĐ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (*)	18.458.844.715	18.458.844.715	60.400.946.395	43.907.373.715	34.952.417.395	34.952.417.395
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn(**)	13.500.000.000	13.500.000.000	-	3.661.730.000	9.838.270.000	9.838.270.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (***)	-	-	72.252.918.000	-	72.252.918.000	72.252.918.000
	<b>31.958.844.715</b>	<b>31.958.844.715</b>	<b>132.653.864.395</b>	<b>47.569.103.715</b>	<b>117.043.605.395</b>	<b>117.043.605.395</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay cá nhân (***)	89.201.338.500	89.201.338.500	-	16.948.420.500	72.252.918.000	72.252.918.000
	<b>89.201.338.500</b>	<b>89.201.338.500</b>	<b>-</b>	<b>16.948.420.500</b>	<b>72.252.918.000</b>	<b>72.252.918.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(72.252.918.000)	-	(72.252.918.000)	(72.252.918.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>89.201.338.500</b>	<b>89.201.338.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**Thuyết minh các hợp đồng vay ngắn hạn**

(\*) Khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam CN Bắc Hải Dương gồm các hợp đồng sau

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4675970/HĐTD ngày 29/06/2017 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ỨC với hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng, bao gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010. Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2017 là: 9.990.955.276 VND;

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/4770732/HĐTD ngày 08/03/2017 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV - Chi nhánh Bắc Hải Dương và Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh với hạn mức tín dụng là 25 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2014/4770732/HĐTC ngày 26/11/2014 (Toàn bộ tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất số BG955347 ngày 02/11/2012). Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2017 là: 24.961.462.119 VND;

(\*\*) Khoản vay theo các hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn có thời hạn 12 tháng. Mục đích khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi suất khoản vay tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV - Chi nhánh Bắc Hải Dương cùng thời điểm tính từ ngày nhận tiền vay. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Số dư khoản vay tại 31/12/2017 là: 9.838.270.000 VND.

(\*\*\*) Các khoản vay với các cá nhân với mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất của công ty. Khoản vay có 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 này 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 31/12/2018.



**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

Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2017 <sup>*</sup>	Tỷ lệ	01/01/2017	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của các cổ đông	125.000.000.000	100	125.000.000.000	100
<b>Cộng</b>	<b>125.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>125.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	125.000.000.000	10.000.000.000
+ <i>Vốn góp tăng trong năm</i>		115.000.000.000
+ <i>Vốn góp giảm trong năm</i>		
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	125.000.000.000	125.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	12.500.000.000	

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.500.000	12.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.500.000	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.500.000	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	12.500.000	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.500.000	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



**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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

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

1. DOANH THU	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>82.720.538.877</b>	<b>89.236.199.697</b>	<b>245.428.418.846</b>	<b>163.721.670.913</b>
<b>Doanh thu từ KD bất động sản</b>	8.103.024.500	2.619.398.000	23.093.433.500	13.916.432.000
- Doanh thu từ các DA Bất Động Sản	8.103.024.500	2.619.398.000	23.093.433.500	13.916.432.000
<b>Doanh thu dịch vụ</b>	3.324.086.973	5.878.020.424	20.368.036.489	12.107.885.736
- Doanh thu cho thuê mặt bằng trung tâm mua sắm, lễ hành	429.636.973	735.449.514	4.490.243.962	6.965.314.826
-Doanh thu xây dựng	-	1.241.895.455	3.369.482.727	1.241.895.455
-Doanh thu dịch vụ y tế	2.894.450.000	3.900.675.455	12.508.309.800	3.900.675.455
<b>Doanh thu bán hàng hóa</b>	<b>71.293.427.404</b>	<b>80.738.781.274</b>	<b>201.966.948.857</b>	<b>137.697.353.177</b>
- Doanh thu kinh doanh hàng đông lạnh	52.449.791.038	64.014.950.364	129.552.915.670	94.944.416.659
- Doanh thu kinh doanh hạt nhựa	-	-	9.960.615.000	-
- Doanh thu kinh doanh thép	-	-	-	18.409.105.609
- Doanh thu kinh doanh khác	18.843.636.366	16.723.830.910	62.453.418.187	24.343.830.909
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>82.720.538.877</b>	<b>89.236.199.696</b>	<b>245.428.418.846</b>	<b>163.721.670.913</b>
Trong đó doanh thu với các bên liên quan như sau:				
	<b>Doanh thu quý IV năm 2017</b>	<b>Doanh thu quý IV năm 2016</b>	<b>Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017</b>	<b>Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016</b>
	VND	VND	VND	VND
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn , cùng thành viên chủ tịch HĐQT, Cùng người đại diện theo pháp luật	-	-	2.942.360.888	-
<b>Cộng</b>			<b>2.942.360.888</b>	



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

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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

2. GIÁ VỐN	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn KD Bất động sản	6.060.321.922	2.389.577.220	17.089.580.542	12.833.866.068
Giá vốn dịch vụ	1.996.715.070	5.126.509.771	14.164.204.877	10.757.959.511
- Giá vốn cho thuê mặt bằng trung tâm mua sắm, lễ hành	381.189.714	702.730.489	4.103.104.562	6.334.180.229
- Giá vốn xây dựng	-	3.532.027.827	3.064.508.127	3.532.027.827
- Giá vốn dịch vụ y tế	1.615.525.356	891.751.455	6.996.592.188	891.751.455
<b>Giá vốn bán hàng hóa</b>	<b>62.967.196.132</b>	<b>65.966.836.504</b>	<b>173.391.241.752</b>	<b>120.513.823.513</b>
- Giá vốn kinh doanh hàng đồng l	47.054.277.625	54.922.367.100	117.244.352.627	83.884.448.100
- Giá vốn kinh doanh hạt nhựa	-	-	7.338.884.436	-
- Giá vốn kinh doanh thép	-	-	-	18.395.173.480
- Giá vốn kinh doanh khác	15.912.918.507	11.044.469.404	48.808.004.689	18.234.201.933
<b>Cộng</b>	<b>71.024.233.124</b>	<b>73.482.923.495</b>	<b>204.645.027.171</b>	<b>144.105.649.092</b>

Trong đó giá vốn với các bên liên quan như sau:

Giá vốn với các bên liên quan	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn, cùng thành viên chủ tịch HĐQT, Cùng người đại diện theo pháp luật			7.338.884.436	
<b>Cộng</b>			<b>7.338.884.436</b>	

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	34.052.921	143.393.200	161.233.656	5.299.542.245
<b>Cộng</b>	<b>34.052.921</b>	<b>143.393.200</b>	<b>161.233.656</b>	<b>5.299.542.245</b>

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay	624.272.021	315.605.770	2.546.172.670	595.515.333
<b>Cộng</b>	<b>624.272.021</b>	<b>315.605.770</b>	<b>2.546.172.670</b>	<b>595.515.333</b>

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



**5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	80.788.441	28.999.228	207.516.881	12.032.117
- Chi phí nhân công	979.269.658	540.329.202	3.746.868.861	2.082.659.362
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	690.697.665	262.028.961	2.629.148.712	1.066.289.619
- Thuế, phí, lệ phí	32.711.749	32.422.958	172.811.022	22.789.834
- Phân bổ chi phí dài hạn	-	-	-	1.001.030.307
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.999.680	549.400.772	515.194.407	614.398.778
- Chi phí khác bằng tiền	696.260.686	206.974.360	2.461.318.743	226.653.606
<b>Cộng</b>	<b>2.509.727.880</b>	<b>1.620.155.481</b>	<b>9.732.858.626</b>	<b>5.025.853.623</b>

**6. THU NHẬP KHÁC**

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
- Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ hết khấu hao, tiền điều chỉnh doanh thu nhận trước của TTMS.	298.527.726	301.500	299.618.634	301.500
<b>Cộng</b>	<b>298.527.726</b>	<b>301.500</b>	<b>299.618.634</b>	<b>301.500</b>



**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

Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT  
(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

7. CHI PHÍ KHÁC	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
- Các khoản phải trả khác	263.186	34.424.379	343.186	34.424.379
- Xử lý chi phí dự án Đồi DA Tuệ Tĩnh, Thành Đông chi phí khác	-		811.204.550	
Cộng	<b>263.186</b>	<b>34.424.379</b>	<b>811.547.736</b>	<b>34.424.379</b>

8. CHI PHÍ THUẾ TN HIỆN HÀNH	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.622.246.293	2.790.806.352	5.569.803.389	3.904.606.198
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<b>1.622.246.293</b>	<b>2.790.806.352</b>	<b>5.569.803.389</b>	<b>3.904.606.198</b>
Chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
	VND	VND	VND	VND
Thuế TN phải nộp công ty mẹ	607.406.415	1.706.348.770	1.068.727.982	2.565.655.650
Thuế TN phải nộp Công ty con	1.014.839.878	1.084.457.582	4.501.075.407	1.338.950.548



**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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**VII. 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	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.558.654.657		14.587.846.318	
Phải thu khách hàng,	148.717.131.321	-	128.136.970.149	-
Các khoản cho vay	-		9.835.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>150.275.785.978</b>	<b>-</b>	<b>152.559.816.467</b>	<b>-</b>

Nợ phải trả tài chính	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Vay và nợ	-	121.160.183.215
Phải trả người bán, phải trả khác	-	15.516.640.472
Chi phí phải trả		-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>136.676.823.687</b>

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.



**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

Mẫu số B09/CDH D-DNLT

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>31/12/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.558.654.657			1.558.654.657
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.377.131.321	68.340.000.000		148.717.131.321
<b>Cộng</b>	<b>81.935.785.978</b>	<b>68.340.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.275.785.978</b>
<b>01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.587.846.318			14.587.846.318
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.627.366.149	75.509.604.000		128.136.970.149
Các khoản cho vay	9.835.000.000			9.835.000.000
<b>Cộng</b>	<b>77.050.212.467</b>	<b>75.509.604.000</b>	<b>-</b>	<b>152.559.816.467</b>

**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:



**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

Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>31/12/2017</b>				
Vay và nợ	117.043.605.395	-		117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	10.835.289.482			10.835.289.482
Chi phí phải trả	118.514.295			118.514.295
<b>Cộng</b>	<b>127.997.409.172</b>			<b>127.997.409.172</b>
<b>01/01/2017</b>				
Vay và nợ	31.958.844.715	89.201.338.500		121.160.183.215
Phải trả người bán, phải trả khác	15.516.640.472			15.516.640.472
Chi phí phải trả	-			-
<b>Cộng</b>	<b>47.475.485.187</b>	<b>89.201.338.500</b>		<b>136.676.823.687</b>

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

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

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

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

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

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động bán hàng	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	23.093.433.500	20.368.036.489	201.966.948.857	245.428.418.846
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>23.093.433.500</b>	<b>20.368.036.489</b>	<b>201.966.948.857</b>	<b>245.428.418.846</b>
Chi phí bộ phận	17.089.580.542	14.164.204.877	173.391.241.752	204.645.027.171
Kết quả kinh doanh bộ phận	<b>6.003.852.958</b>	<b>6.203.831.612</b>	<b>28.575.707.105</b>	<b>40.783.391.675</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>				10.037.325.094
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
Doanh thu hoạt động tài chính				161.233.656
Chi phí tài chính				2.546.360.191
Thu nhập khác				299.618.634
Chi phí khác				811.547.736
Thuế TNDN hiện hành				5.569.803.389
Thuế TNDN hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>22.279.207.555</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để đầu tư, mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				2.870.441.113

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



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

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

**Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT**

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>			
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo Pháp luật		3.665.000.000
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Nguyễn Minh Xô	Phó tổng giám đốc CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc	510.792.811	
<b>Tạm ứng</b>			
- Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên hội đồng quản trị		6.317.000.000
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó tổng giám đốc CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc	5.300.000	
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty TNHH MTV Tân Dương	Người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần Tân Dương là UV Hội đồng quản trị CT CP Việt Tiên Sơn Địa ốc	10.000.000.000	
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo Pháp luật	5.000.000.000	
<b>Vay</b>			
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo	9.838.270.000	2.500.000.000
<b>Góp vốn kinh doanh</b>			
- Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên hội đồng quản trị		6.900.000.000
- Ông Nguyễn Thanh Hải	UV HĐQT kiêm TGD		80.500.000.000
- Ông Trương Thanh Sơn	UV HĐQT kiêm TGD		27.600.000.000
<b>Trả nợ vay</b>			
- Ông Trương Thanh Sơn	UV HĐQT kiêm TGD		23.930.319.795
- Ông Nguyễn Thanh Hải	UV HĐQT kiêm CTH ĐQ		14.395.832.712
<b>Chi phí mua hàng</b>			
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo	6.292.000.000	

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



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

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

Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT

(Ban hành theo TT số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**Doanh thu bán hàng**

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

Cùng T.viên HĐQT  
Cùng người đại diện theo

2.942.360.888

**Thu nhập của BGD**

566.000.000

231.900.000

**6. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP**

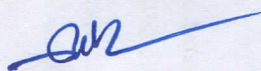
Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2017	01/01/2017
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	63,82%	65,60%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	36,18%	34,40%
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	55,24%	55,94%
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	44,76%	44,06%
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,81	1,79
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	99,58	2,42
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,16	0,29
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Lợi nhuận / doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	11,33%	11,39%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	9,06%	9,08%
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	7,50%	5,39%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	6,00%	4,30%
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	13,41%	9,76%

**7. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính quý IV là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2016 đã được công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý IV năm 2017 là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2016.

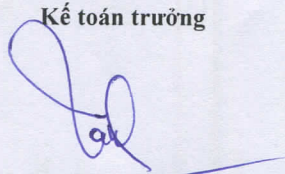
Hải Dương, ngày 11 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh



Trương Thanh Sơn



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

*Mẫu số B09/CDH Đ-DNLT  
(Ban hành theo TT số 202/2014 TT-BTC ngày  
22/12/2014 của BTC)*

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

**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	Vốn khác của chủ sở hữu	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	10.000.000.000			13.821.732.605	430.915.593	24.252.648.198
- Tăng vốn năm trước						-
- Lãi trong năm trước				3.846.854.629	14.300.994.424	18.147.849.053
- Tăng khác	115.000.000.000					115.000.000.000
- Giảm khác					(88.042.250)	(88.042.250)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>125.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.668.587.234</b>	<b>14.643.867.767</b>	<b>157.312.455.001</b>
- Tăng vốn trong năm						
- Lãi trong năm				3.238.476.436	19.040.731.120	22.279.207.556
- Lỗ trong năm						0
- Phân phối lợi nhuận						0
- Cổ tức				(954.000.000)	(12.500.000.000)	(13.454.000.000)
- Điều chỉnh khác				(81)		(1)
<b>Số cuối năm</b>	<b>125.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.953.063.589</b>	<b>21.184.598.887</b>	<b>166.137.662.556</b>

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