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

MST : 0800819038

BÁO CÁO

TÀI CHÍNH RIÊNG

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 RIÊNG

CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Quý IV năm 2017

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-5
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 –9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	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 riêng của Công ty 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 năm tỷ đồng), 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.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản, Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản,
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:

  + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị điện công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác lắp đặt thiết bị cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp 220 KV; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình: hạ tầng kỹ thuật đô thị, lắp đặt thiết bị công trình thủy lợi, công trình xây dựng giao thông (Cầu – đường bộ), công trình xây dựng thủy lợi.

  + Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu đường; Thiết kế cơ điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 220 KV; Thiết kế lắp đặt thiết bị công trình và lắp đặt thiết bị công nghệ cơ khí công trình; Thiết kế công nghệ máy xây dựng và thiết bị công trình thủy lợi, thủy điện;

  + Khảo sát địa chất công trình; Khảo sát địa chất thủy văn;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng công trình;

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, cơ sở hạ tầng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Nạo vét công trình thủy;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Bán buôn thực phẩm;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách theo hợp đồng bằng ô tô;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm. Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh. Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện. Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào;
- 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 RIÊNG

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 riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho báo cáo tài chính 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 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 RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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.
- Kể từ ngày kết thúc kỳ hoạt động đến ngày lập Báo cáo tài chính, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thong tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài

sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng 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 cho 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 riêng .

Hải Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2018

TM. Ban giám đốc

Tổng Giám Đốc

S.Đ.K.K.D: 0800819038 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
TX. CHÍ LINH - T. HẢI DƯƠNG

Trương Thanh Sơn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**39.106.196.589**	**49.100.689.682**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**875.173.948**	**1.391.865.784**
1. Tiền	111		812.401.865	1.361.365.784
2. Các khoản tương đương tiền	112		62.772.083	30.500.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**30.801.976.678**	**36.093.277.931**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**V.03**	21.564.744.327	17.572.282.690
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**V.04**	5.324.145.200	6.411.567.454
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	**V.05**	-	2.735.000.000
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	**V.06**	3.913.087.151	9.374.427.787
III. Hàng tồn kho	**140**	**V.07**	**1.785.731.894**	**6.942.216.810**
1. Hàng tồn kho	141		1.785.731.894	6.942.216.810
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.643.314.069**	**4.673.329.157**
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.812.095.889	4.673.329.157
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	**V.15**	831.218.180	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**235.423.574.817**	**233.849.204.235**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**21.090.000.000**	**21.050.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	**V.06**	21.090.000.000	21.050.000.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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
II. Tài sản cố định	**220**		**17.519.017.339**	**18.715.934.163**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	**V.08**	16.092.128.844	17.065.512.801
- Nguyên giá	*222*		22.630.944.056	22.585.034.965
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	*223*		*(6.538.815.212)*	*(5.519.522.164)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	**V.09**	1.426.888.495	1.650.421.362
- Nguyên giá	*228*		*1.758.214.000*	*1.797.714.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	*229*		(331.325.505)	*(147.292.638)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**4.192.294.583**	**4.261.138.280**
- Nguyên giá	231		4.883.231.474	4.883.231.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(690.936.891)	(622.093.194)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.11**	**106.706.636.263**	**103.813.825.034**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		106.706.636.263	103.813.825.034
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.02**	**85.380.000.000**	**85.380.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		85.380.000.000	85.380.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**535.626.632**	**628.306.758**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	**V.12**	535.626.632	628.306.758
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**274.529.771.406**	**282.949.893.917**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**143.534.177.157**	**147.635.205.595**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**91.382.467.273**	**12.759.104.338**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**V.13a**	6.575.708.739	4.316.789.582
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	**V.14a**	706.100.000	2.157.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	**V.15**	1.069.027.982	1.734.437.469
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	**V.16a**	13.488.589	-
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	**V.17a**	124.268.687	124.268.687
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	**V.18a**	1.500.000.000	6.581.451.600
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	**V.19**	81.393.873.276	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**52.151.709.884**	**134.876.101.257**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	**V.14b**	47.506.696.601	96.028.293.202
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	**V.17b**	4.645.013.283	(43.061.327.945)
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	**V.19**	-	81.909.136.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**130.995.594.249**	**135.314.688.322**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**130.995.594.249**	**135.314.688.322**
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
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.995.594.249	10.314.688.322
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	400.596.714
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		*5.995.594.249*	*9.914.091.608*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**274.529.771.406**	**282.949.893.917**

Hải Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Tư	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

CÔNG TY CP VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Mẫu B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV - 2017

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			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	52.879.428.011	67.794.083.323	123.071.778.259	109.044.676.017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		52.879.428.011	67.794.083.323	123.071.778.259	109.044.676.017
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	47.831.975.261	58.411.149.116	111.069.947.847	97.520.469.245
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.047.452.750	9.382.934.207	12.001.830.412	11.524.206.772
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	33.025.819	138.286.181	3.955.117.272	5.069.249.080
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	189.744.167	75.083.333	389.184.077	75.083.333
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		189.741.945	75.083.333	388.996.556	75.083.333
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05	58.494.960		87.742.440	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	1.423.917.081	1.258.793.907	5.718.714.598	4.034.494.973
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		3.408.322.361	8.187.343.148	9.761.306.569	12.483.877.546
11. Thu nhập khác	31	VI.06	298.527.726		299.618.634	-
12. Chi phí khác	32	VI.07	6.744	4.130.288	811.291.294	4.130.288
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		298.520.982	(4.130.288)	(511.672.660)	(4.130.288)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.706.843.343	8.183.212.860	9.249.633.909	12.479.747.258
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	607.406.415,00	1.706.348.770	1.068.727.982	2.565.655.650
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.099.436.928	6.476.864.090	8.180.905.927	9.914.113.608

Lập, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Nguyễn Thị Tư	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Mẫu số B03a-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Bộ tài Chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý IV- 2017
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1		3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		***9.249.633.909***	***12.479.747.258***
2. Điều chỉnh cho các khoản			**(2.254.263.583)**	**(3.863.375.892)**
+ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.311.669.612	1.130.789.855
+ 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		187.521	(19.964)
+ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		**(3.955.117.272)**	**(5.069.229.116)**
+ Chi phí lãi vay	06		388.996.556	75.083.333
+ Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**6.995.370.326**	**8.616.371.366**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		2.377.534.521	(17.028.970.192)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		2.263.673.687	(8.509.711.104)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(2.920.056.227)	(5.023.067.888)
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)				
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		92.680.126	85.793.881
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(388.996.556)	(75.083.333)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.565.655.649)	(141.625.195)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	**20**		**5.854.550.228**	**(22.076.292.465)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(45.909.091)	
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		(3.300.000.000)	(100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.035.000.000	5.926.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(67.180.000.000)
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		3.955.117.272	5.069.229.116
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	**30**		**6.644.208.181**	**(55.632.270.884)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		26.325.859.276	21.520.661.250
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(26.841.122.000)	(63.674.752.507)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.500.000.000)	
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	**40**		**(13.015.262.724)**	**72.845.908.743**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(516.504.315)**	**(4.862.654.606)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**1.391.865.784**	**6.254.500.426**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(187.521)	19.964
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		875.173.948	1.391.865.784

Lập ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên, đóng dấu)
Nguyễn Thị Tư	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2017

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

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 cứ 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 năm tỷ đồng), 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, 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 riêng 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 riêng :

- 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, 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 luỹ 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 thuế 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: Chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

8. Chi phí trả trước

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

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

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

9. Các khoản nợ phải trả

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

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

11. Chi phí đi vay

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí luỹ 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 riêng 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 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.

18. 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:

Chỉ 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;

Chỉ 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

01. TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Tiền mặt	**454.020.776**	**328.790.245**
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**358.381.089**	**1.032.575.539**
+ Tiền gửi VND	356.515.390	1.030.335.209
- Ngân hàng BIDV	*352.634.063*	*1.026.083.491*
- Ngân hàng Vietcombank	*2.466.498*	*2.577.689*
- Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT	*1.414.829*	*1.674.029*
+ Tiền gửi bằng ngoại tệ	-	-
- Ngân hàng BIDV - CN Hải Dương	*1.865.699*	*2.240.330*
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
Cộng	**875.173.948**	**1.391.865.784**

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	**85.380.000.000**	-	**85.380.000.000**	**85.380.000.000**	-	**85.380.000.000**
- Công ty CP Hồng Hưng (*)	15.000.000.000		15.000.000.000	15.000.000.000		15.000.000.000
- Công ty CP Việt Tâm Doanh (*)	38.400.000.000		38.400.000.000	38.400.000.000		38.400.000.000
- Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu (*)	31.980.000.000		31.980.000.000	31.980.000.000		31.980.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	**85.380.000.000**	-	**85.380.000.000**	**85.380.000.000**	-	**85.380.000.000**

'(*) Ghi chú:

Công ty CP Hồng Hưng, Công ty CP Việt Tâm Doanh và Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu là 03 Công ty con của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc. Đồng thời, ông Nguyễn Thanh Hải - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc cũng là đại diện theo pháp luật của 03 Công ty con này.

Đầu tư vào công ty con, góp vốn vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các công ty con và các khoản đầu tư góp vốn khác của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu cam kết	Tỷ lệ sở hữu thực tế tại 31/12/2017	Giá trị thực góp VND	Hoạt động sản xuất, kinh doanh chính
- Công ty CP Hồng Hưng (*)	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương	18.000.000.000	83,33%	83,33%	15.000.000.000	Kinh doanh du lịch lữ hành - Dịch vụ vận tải
- Công ty CP Việt Tâm Doanh (*)	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương	48.000.000.000	80,00%	80,00%	38.400.000.000	Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp

- 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	36.000.000.000	88,83%	88,83%	31.980.000.000	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu, hoạt động y tế khác.
Tổng		**102.000.000.000**			**85.380.000.000**	

03. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**1.453.445.389**	-	**17.572.282.690**	-
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 XNK đầu tư An Bình	-	-	-	-
5.Công ty TNHH MTV Lộc Nguyên Phan	-	-	*6.217.666.030*	-
6. TNHH Phát triển thương Mại Thành Tín	*14.338.729.031*	-	-	-
7.Công ty TNHH Đầu Tư thương mại Hương Trường Giang	*5.550.821.622*	-	-	-
8.Công ty TNHH Đầu Tư thương mại Hương Trường Giang-CNHN	*221.748.285*	-	-	-
9. Khác	*118.178.189*	-	*452.495.600*	-
Cộng	**21.564.744.327**	-	**17.572.282.690**	-

04. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**5.324.145.200**	-	**6.411.567.454**	-
- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc Nội Thất và cảnh quan KAM		-	1.171.910.446	-
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Hồng	-	-	450.000.000	-
- Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc	-	-	493.455.209	-
- Công ty TNHH Hoàn Hảo	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	198.000.000	-	-	-
-Công ty TNHH MTV TM&DV An Thành Phát	2.150.000.000	-	1.500.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Đông Á-Dự án Côn Sơn	197.281.800	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Việt Hà	110.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH XD và Thương Mại Nguyên Dương	300.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Đông Á- Dự án Yết Kiêu	203.000.000			
- Các đối tượng khác	165.863.400		796.201.799	-
Cộng	**5.324.145.200**	-	**6.411.567.454**	-

05. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.735.000.000
Cộng	-	**2.735.000.000**

Chi tiết phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	Kỳ hạn	Lãi suất	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn	-	-	-	**2.735.000.000**
- 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%	-	2.565.000.000
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	**2.735.000.000**

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 HĐQT Cùng người đại diện theo PL	-	2.565.000.000
Cộng		-	**2.565.000.000**

06. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**3.913.087.151**	-	**9.374.427.787**	-
- Tạm ứng	3.613.087.151	-	9.374.427.787	-
- Phải thu khác(*)	300.000.000	-	-	-
b. Dài hạn	**21.090.000.000**	-	**21.050.000.000**	-
- Ký cược, ký quỹ	590.000.000	-	550.000.000	-
- Phải thu khác (**)	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
Cộng	**25.003.087.151**	-	**30.424.427.787**	-

(*) Chi tiết khoản phải thu khác ngắn hạn: Đây là khoản Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc- CN Hà Nội ký thỏa thuận góp vốn kinh doanh, khi hàng được bán thì tiền góp vốn sẽ dược hoàn trả kèm theo lợi nhuận.

(**) Chi tiết các khoản phải thu khác dài hạn

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:

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
Tổng cộng		**20.500.000.000**	

(***) Tiến độ pháp lý thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Đông tính đến ngày 30/09/2017 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 267.794,77m2

+ 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 mơi 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-UBNDNgày 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.

07. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh kinh doanh dở dang	1.098.008.774	-	1.867.216.810	-
- Hàng hóa	687.723.120	-	5.075.000.000	-
Cộng	**1.785.731.894**	**-**	**6.942.216.810**	**-**

08. 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	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	19.248.113.389	1.132.493.100	1.574.213.364	630.215.112	22.585.034.965
Số tăng trong năm		45.909.091			45.909.091
Số giảm trong năm		(354.519.555)		354.519.555	
Số dư tại 31/12/2017	19.248.113.389	823.882.636	1.574.213.364	984.734.667	22.630.944.056
Giá trị hao mòn lũy kế					
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	664.736.376	117.697.519	157.421.336	79.437.817	1.019.293.048
- Khấu hao trong năm	*664.736.376*	*117.697.519*	*157.421.336*	*79.437.817*	1.019.293.048
Số giảm trong kỳ		(297.287.045)		297.287.045	
Số dư tại 31/12/2017	3.780.376.617	686.198.418	1.228.341.190	843.898.987	6.538.815.212
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	16.132.473.148	266.705.156	503.293.510	163.040.987	17.065.512.801
Tại ngày 31/12/2017	15.467.736.772	137.684.218	345.872.174	140.835.680	16.092.128.844

09. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Website	Phí dịch vụ Hosting	TSCD vô hình khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	1.722.214.000	75.500.000			1.797.714.000
Số tăng trong năm					
Số giảm trong năm		39.500.000			39.500.000
Số dư tại 31/12/2017	1.722.214.000	36.000.000			1.758.214.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	71.792.638	75.500.000			147.292.638
Số tăng trong kỳ	223.532.867				223.532.867
- Khấu hao trong năm	*223.532.867*				*223.532.867*
Số giảm trong kỳ		39.500.000			39.500.000
Số dư tại 31/12/2017	295.325.505	36.000.000			331.325.505
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.650.421.362				1.650.421.362
Tại ngày 31/12/2017	1.426.888.495				1.426.888.495

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2017: 36.000.000 VND

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

11. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	**VND**
a. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	**106.643.993.263**	**103.813.825.034**
- 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	-	400.000
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án đường Trần Hưng Đạo (Trước dự án Sân Golf)	62.643.000	-
Cộng	**106.706.636.263**	**103.813.825.034**

(*) Chi phí sản xuất dinh doanh dở dang 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 m2, 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. Dự án triển khai từ năm 2010 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

(**)Ngoài ra còn có 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 m2

Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc viên trên địa bàn thị xã Chí Linh. Tổng diện tích quy hoạch là 158.860 m2

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 m2

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a. Ngắn hạn	-	-
Công cụ dụng cụ phân bổ ngắn hạn	-	-
b. Dài hạn	**535.626.632**	**628.306.758**
- Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ	388.962.894	541.553.936
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	146.663.738	86.752.822
Cộng	**535.626.632**	**628.306.758**

13. 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
a. Ngắn hạn	**6.575.708.739**	-	**4.316.789.582**	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		-	71.619.283	-
-TNHH XD và Thương Mại Nguyên Dương	81.061.594	-	-	-
- Công ty cổ phần Mạnh Dũng	-	-	2.095.434.000	-
- Công ty TNHH Thương Mại và Chế biến Lâm Sản Hải Hà	34.650.000	-	1.007.766.500	-
- Công ty TNHH Khánh Hồng	-	-	787.190.000	-
-TNHH XNK Minh Trường Phát	669.743.300	-	-	-
Công ty TNHH XNK ĐT An Bình	5.688.147.200	-	-	-
-Công ty TNHH Phát triển Cây xanh Đất Việt	73.056.500	-	-	-
- Các đối tượng khác	29.050.145	-	354.779.799	-
b. Dài hạn	-		-	

Cộng	**6.575.708.739**	**-**	**4.316.789.582**	**-**

14. 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**
a. Ngắn hạn	**706.100.000**	**706.100.000**	**2.157.000**	**2.157.000**
Công ty cổ phần Giầy Cẩm Bình	344.500.000	344.500.000	-	-
Hợp tác xã DV Hỗ trợ vận tải Hàng Hóa Long Hải	72.320.000	72.320.000	-	-
Công ty TNHH Hải Nam	289.280.000	289.280.000	-	-
- Đối tượng khác			2.157.000	2.157.000
b. Dài hạn (**)	47.506.696.601	47.506.696.601	48.014.146.601	48.014.146.601
Cộng	**48.212.796.601**	**48.212.796.601**	**48.016.303.601**	**48.016.303.601**

(**) Đây là khoản thu khách hàng dự án Yết Kiêu đã ký hợp đồng góp vốn chuyển quyền sử dụng đất dự án Yết Kiêu, công ty đã xuất hóa đơn cho khách hàng.

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP 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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.354.065.045	1.354.065.045	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	745.224.879	745.224.879	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.734.437.469	1.068.727.982	2.565.655.649	831.218.180	1.068.727.982
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	626.300.000	626.000.000	-	300.000
Các loại thuế khác	-	-	8.029.250	8.029.250	-	-
	-	**1.734.437.469**	**3.802.347.156**	**5.298.974.823**	**831.218.180**	**1.069.027.982**

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017 VND	01/1/2017 VND
a. Ngắn hạn	**13.488.589**	-
- Lãi phải trả ngân hàng BIDV tính đến 31/12/2017 chưa trả	13.488.589	-
Cộng	**13.488.589**	-

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a. Ngắn hạn	**1.500.000.000**	**6.581.451.600**
- Các khoản phải trả khác(*)	1.500.000.000	6.581.451.600
+ Ông Bùi Thanh Tùng	-	*2.000.000.000*
+ Công ty TNHH Hoàn Hảo	*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*
Cộng	**1.500.000.000**	**6.581.451.600**

(*) Khoản phải trả khác là phải trả 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 Hảo

19 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Trong kỳ		31/12/2017	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (*)	-	-	18.416.255.276	8.425.300.000	9.990.955.276	9.990.955.276
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh(**)		-	7.909.604.000	7.909.604.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả(***)	-	-	71.402.918.000	-	71.402.918.000	71.402.918.000
	-	-	**97.728.777.276**	**16.334.904.000**	**81.393.873.276**	**81.393.873.276**
Vay dài hạn						
Vay cá nhân (***)	81.909.136.000	81.909.136.000		10.506.218.000	71.402.918.000	71.402.918.000
	81.909.136.000	**81.909.136.000**	-	**10.506.218.000**	**71.402.918.000**	**71.402.918.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(71.402.918.000)	-	(71.402.918.000)	(71.402.918.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**81.909.136.000**	**81.909.136.000**	-	-	-	-

(*)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 ốc 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 các hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh 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 vày là 7,5% / năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.Tính đến thời điểm 31/12/2017 Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc đã trả tiền công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh .

(***)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 30/6/2018.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 1- trang 45)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	*125.000.000.000*	*125.000.000.000*
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	*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
+ Cổ phiếu phổ thông	*12.500.000*	*12.500.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.500.000	12.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*12.500.000*	*12.500.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngoại tệ các loại		
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	82,28	98,78

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

01. 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
Tổng doanh thu	**52.879.428.011**	**67.794.083.323**	**123.071.778.259**	**109.044.676.017**
Doanh thu từ KD bất động sản			**517.000.000**	**1.196.250.000**
- Doanh thu từ các DA Bất Động Sản		-	*517.000.000*	*1.196.250.000*
Doanh thu dịch vụ	**429.636.973**	**4.636.124.969**	**7.859.726.689**	**10.865.990.281**
- Doanh thu cho thuê mặt bằng trung tâm mua sắm, lữ hành	*429.636.973*	*735.449.514*	*4.490.243.962*	*6.965.314.826*
-Doanh thu xây dựng	-	*3.900.675.455*	*3.369.482.727*	*3.900.675.455*
Doanh thu bán hàng hóa	**52.449.791.038**	**63.157.958.354**	**114.695.051.570**	**96.982.435.736**
- Doanh thu kinh doanh hàng đông lạnh	*52.449.791.038*	*63.157.958.354*	*107.376.396.570*	*78.335.862.854*
- Doanh thu kinh doanh hạt nhựa	-	-	*7.318.655.000*	-
- Doanh thu kinh doanh thép	-	-	-	*18.409.105.609*
- Doanh thu kinh doanh khác	-	-	-	*237.467.273*
Doanh thu thuần	**52.879.428.011**	**67.794.083.323**	**123.071.778.259**	**109.044.676.017**

Trong đó doanh thu với các bên liên quan như sau:

	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**
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn , cùng thành viên chủ tịch HDQT, Cùng người đại diện theo pháp luật	-	-	300.400.888	-
Cộng	-	-	**300.400.888**	-

02. 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	**396.507.922**	-	**907.207.241**	**1.074.246.634**
Giá vốn dịch vụ	**381.189.714**	**4.234.758.316**	**7.167.612.689**	**9.866.208.056**
- Giá vốn cho thuê mặt bằng trung tâm mua sắm, lữ 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 bán hàng hóa	**47.054.277.625**	**54.176.390.800**	**102.995.127.917**	**86.580.014.555**
- Giá vốn kinh doanh hàng đông lạnh	*47.054.277.625*	*54.176.390.800*	*96.703.127.917*	*67.974.485.800*
- Giá vốn kinh doanh hạt nhựa	-	-	*6.292.000.000*	-
- Giá vốn kinh doanh thép	-	-	-	*18.395.173.480*
- Giá vốn kinh khac	-	-	-	*210.355.275*
Cộng	**47.831.975.261**	**58.411.149.116**	**111.069.947.847**	**97.520.469.245**

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

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV/2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn , cùng thành viên chủ tịch HDQT, Cùng người đại diện theo pháp luật	-	-	*6.292.000.000*	-
Cộng	**-**	**-**	**6.292.000.000**	**-**

03. 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	33.025.819	138.286.181	49.117.272	5.069.249.080
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	3.906.000.000	-
Cộng	**33.025.819**	**138.286.181**	**3.955.117.272**	**5.069.249.080**

04. 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	189.744.167	-	389.184.077	-
Cộng	**189.744.167**	**-**	**389.184.077**	**-**

05. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

a. Chi phí bán hàng	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 nhân công	58.494.960	-	87.742.440	-
Cộng	**58.494.960**	**-**	**87.742.440**	**-**

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IVnăm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV năm 2016
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.474.070	23.376.778	98.910.728	44.448.122
- Chi phí nhân công	605.049.354	340.453.077	2.286.911.199	1.437.131.942
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	246.977.985	262.028.961	1.019.293.048	1.061.946.158
- Thuế, phí, lệ phí	31.655.596	29.401.282	162.365.549	61.539.026
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.492.146	549.400.772	462.279.565	641.760.857
- Chi phí khác bằng tiền	517.267.929	54.133.037	1.688.954.508	787.668.868
Cộng	**1.423.917.081**	**1.258.793.907**	**5.718.714.597**	**4.034.494.973**

06. 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 điều chỉnh doanh thu trung tâm mua sắm	-	-	**299.618.634**	-
Cộng	**-**	**-**	**299.618.634**	**-**

07.CHI PHÍ KHAC	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
- Xử lý chi phí Dự án đồi ngô, DA Tuệ Tĩnh, Thành Đông chi phí khác	6.744	4.130.288	811.291.294	4.130.288
Cộng	**6.744**	**4.130.288**	**811.291.294**	**4.130.288**

08. CHI PHÍ THUẾ TNDN 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	607.406.415	1.706.348.770	1.068.727.982	2.565.655.650
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**607.406.415**	**1.706.348.770**	**1.068.727.982**	**2.565.655.650**

Chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	**VND**	**VND**	**VND**
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	4.103.351.265	8.142.566.925	9.639.841.150	12.357.743.892
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động Bất động sản	(396.507.922)	40.667.934	(390.207.241)	122.003.366
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	3.906.000.000	-
' Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-	*3.906.000.000*	-
Lợi nhuận chịu thuế	3.706.843.343	8.183.234.859	5.343.639.909	12.479.747.258
Trong đó				
+ Lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất dinh doanh	*4.103.351.265*	*8.142.566.925*	*5.733.841.150*	*12.357.743.892*
+ Lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	*(396.507.922)*	*40.667.934*	*(390.207.241)*	*122.003.366*

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	875.173.948	-	1.391.865.784	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	46.567.831.478	-	47.996.710.477	-
Các khoản cho vay	-	-	2.735.000.000	-
Cộng	**47.443.005.426**	-	**52.123.576.261**	-

Nợ phải trả tài chính	**31/12/2017 VND**	**01/01/2017 VND**
Vay và nợ	81.393.873.276	81.909.136.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.075.708.739	10.898.241.182
Chi phí phải trả	-	-
Cộng	**89.469.582.015**	**92.807.377.182**

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động 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
31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	875.173.948	-	-	875.173.948
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.477.831.478	21.090.000.000	-	46.567.831.478
Cộng	**26.353.005.426**	**21.090.000.000**	**-**	**47.443.005.426**
01/01/2017				
Trình bày lại				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.391.865.784	-	-	1.391.865.784
Phải thu khách hàng,	26.946.710.477	21.050.000.000	-	47.996.710.477
Các khoản cho vay	2.735.000.000	-	-	2.735.000.000
Cộng	**31.073.576.261**	**21.050.000.000**	**-**	**52.123.576.261**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
31/12/2017				
Vay và nợ	81.393.873.276	-	-	81.393.873.276
Phải trả người bán, phải trả khác	8.075.708.739	-	-	8.075.708.739
Cộng	**89.483.070.604**	**-**	**-**	**89.483.070.604**
01/01/2017				
Vay và nợ	-	81.909.136.000	-	81.909.136.000
Phải trả người bán, phải trả khác	10.898.241.182	-	-	10.898.241.182
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	**10.898.241.182**	**81.909.136.000**	**-**	**92.807.377.182**

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	517.000.000	7.859.726.689	114.695.051.570	123.071.778.259
Tổng doanh thu thuần	**517.000.000**	**7.859.726.689**	**114.695.051.570**	**123.071.778.259**
Chi phí bộ phận	907.207.241	**7.167.612.689**	**102.995.127.917**	111.069.947.847
Kết quả kinh doanh bộ phận	**(390.207.241)**	**692.114.000**	**11.699.923.653**	**12.001.830.412**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				**5.806.457.038**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				6.195.373.374
Doanh thu hoạt động tài chính				3.955.117.272
Chi phí tài chính				389.184.077
Thu nhập khác				299.618.634
Chí phí khác				811.291.294
Thuế TNDN hiện hành				1.068.727.982
Lợi nhuận sau thuế				**8.180.905.927**
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				1.242.825.915

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 VND	31/12/2016 VND
Phải thu về cho vay			
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	*Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo Pháp luật*	-	*2.565.000.000*
Tạm ứng		-	-
- Ông Dương Văn Điệp	*UV HĐQT*	-	*6.317.000.000*
- Ông Nguyễn Minh Xô	*Phó TGĐ Công ty*	*5.300.000*	
Vay			
- Ông Trương Thanh Sơn	*UV HĐQT kiêm TGĐ*	-	*2.620.661.250*
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	*Công ty con*	*7.909.604.000*	*5.300.000.000*
- Công ty CP Hồng Hưng	*Công ty con*	-	*4.300.000.000*
Trả nợ vay			
-Ông Nguyễn Thanh Hải	*UV HĐQT kiêm CTHĐQT*	-	*14.395.832.712*
- Ông Trương Thanh Sơn	*UV HĐQT kiêm TGĐ*	-	*23.930.319.795*
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	*Công ty con*	*7.909.604.000*	*5.300.000.000*
- Công ty CP Hồng Hưng	*Công ty con*	-	*6.700.000.000*
- Công ty CP Việt Tiên Sơn	*Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo Pháp luật*		*2.500.000.000*
Doanh thu bán hàng			
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	*Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo Pháp luật*	*300.400.888*	-
Doanh thu hoạt động tài chính- Lãi cho vay			
Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh	*Công ty con*	*11.250.000*	-
Cổ tức lợi nhuận được chia			
Công ty cổ phần Hồng Hưng	*Công ty con*	*450.000.000*	-
Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh	*Công ty con*	*3.456.000.000*	-
Chi phí mua hàng			
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	*Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo Pháp luật*	*6.292.000.000*	-

	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	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	31/12/2016
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	%	85,76%	83,31%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	14,24%	16,69%
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	52,28%	52,18%
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	47,72%	47,82%
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,91	1,92
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,43	7,80
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,01	0,23
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	7,26%	10,94%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	6,43%	8,69%
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	3,37%	4,41%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,98%	3,50%
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	6,25%	7,33%

7. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hải Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Tư	Nguyễn Tuấn Anh	Trương Thanh Sơn

PHỤ LỤC 1

20. 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	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**10.000.000.000**				**400.596.714**	**10.400.596.714**
- Tăng vốn năm trước	115.000.000.000					115.000.000.000
- Lãi trong năm trước					9.914.091.608	9.914.091.608
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi						-
- Tăng khác						-
- Giảm khác						-
Số dư đầu năm nay	**125.000.000.000**	-	-	-	**10.314.688.322**	**135.314.688.322**
- Tăng vốn trong năm						-
- Lãi trong năm					8.180.905.927	8.180.905.927
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi					-	-
- Tăng khác					-	-
- Lỗ trong năm					-	-
- Phân phối lợi nhuận				-		-
- Cổ tức					(12.500.000.000)	(12.500.000.000)
- Giảm khác						-
Số cuối năm	**125.000.000.000**	-	-	-	**5.995.594.249**	**130.995.594.249**