

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 2018

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 2019

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Cho kỳ kế toán từ ngày 1/01/2018 đến 31/12/2018

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 35
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	07 - 08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 1/01/2018 đến 31/12/2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 9 ngày 22 tháng 10 năm 2018.

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

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

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

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	
Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên	
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017
Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/06/2018
Ông Nguyễn Đức An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/06/2018

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017
Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/06/2018
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/02/2017

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

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

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

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

Tổng Giám đốc

Hải Dương, ngày 15 tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		178.657.664.594	133.035.987.289
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	19.647.651.596	1.495.882.574
111 1. Tiền		14.586.930.669	1.495.882.574
112 2. Các khoản tương đương tiền		5.060.720.927	-
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	-	62.772.083
123 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	62.772.083
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		121.657.326.896	101.421.422.780
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	78.452.268.985	50.053.248.304
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.199.545.490	21.375.359.748
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	8	25.813.901.044	29.992.814.728
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.808.388.623)	-
140 IV. Hàng tồn kho	9	28.626.606.026	22.762.925.848
141 1. Hàng tồn kho		28.626.606.026	22.762.925.848
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		8.726.080.076	7.292.984.004
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	-	20.000.000
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.894.861.896	7.272.984.004
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	831.218.180	-
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		212.696.968.137	236.649.796.827
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		28.177.593.924	68.640.000.000
215 1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	5.000.000.000	-
216 2. Phải thu dài hạn khác	8	23.177.593.924	68.640.000.000
220 II. Tài sản cố định		42.766.754.995	44.837.523.551
221 1. Tài sản cố định hữu hình	11	42.766.754.995	44.837.523.551
222 - Nguyên giá		53.941.473.827	52.716.292.009
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(11.174.718.832)	(7.878.768.458)
230 III. Bất động sản đầu tư	12	5.370.354.472	5.513.993.408
231 - Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(1.235.091.002)	(1.091.452.066)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		118.544.809.876	115.790.400.538
241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10	118.529.809.876	115.775.400.538
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.000.000	15.000.000
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	16.521.671.478	-
252 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		16.521.671.478	-
260 V. Tài sản dài hạn khác		1.315.783.392	1.867.879.330
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.315.783.392	1.867.879.330
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		391.354.632.731	369.685.784.116

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		192.625.217.603	203.573.230.794
310	I. Nợ ngắn hạn		146.050.414.528	134.143.777.348
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	32.019.418.263	9.335.631.300
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.720.000.000	776.100.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	6.532.837.871	5.237.412.399
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	52.262.331	118.514.295
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	143.701.880	132.495.477
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	-	1.500.018.482
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	105.582.194.183	117.043.605.395
330	II. Nợ dài hạn		46.574.803.075	69.429.453.446
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	42.061.879.401	47.461.746.601
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	17.330.920.352
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	4.512.923.674	4.636.786.493
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		198.729.415.128	166.112.553.322
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	198.729.415.128	166.112.553.322
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		143.749.960.000	125.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		143.749.960.000	125.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(43.000.000)	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		38.974.543.594	21.172.405.642
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.505.182.786	2.143.867.767
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		33.469.360.808	19.028.537.875
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		16.047.911.534	19.940.147.680
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		391.354.632.731	369.685.784.116



Nguyễn Thị Tư
 Người lập biểu

Hải Dương, ngày 15 tháng 01 năm 2019



Nguyễn Tuấn Anh
 Kế toán trưởng



Trương Thanh Sơn
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	227.301.424.732	82.720.538.877	469.405.732.944	244.738.549.346
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		227.301.424.732	82.720.538.877	469.405.732.944	244.738.549.346
4. Giá vốn hàng bán	11	24	197.149.332.936	71.024.233.124	406.562.270.869	203.468.064.315
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		30.152.091.796	11.696.305.753	62.843.462.075	41.270.485.031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	384.976.833	34.052.921	2.775.847.784	175.115.367
7. Chi phí tài chính	22	26	649.504.559	624.273.243	6.168.037.276	2.546.360.191
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		649.504.559	624.272.021	3.118.862.085	2.546.360.191
8. Phần lãi lỗ của công ty liên kết			149.601.473		149.601.473	
9. Chi phí bán hàng	25		216.594.178	100.329.359	720.799.463	636.435.103
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	3.986.651.027	2.509.727.880	11.085.580.789	9.149.894.772
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		25.833.920.338	8.496.028.192	47.794.493.804	29.112.910.332
12. Thu nhập khác	31		2.900	298.527.726	495.423	839.938.634
13. Chi phí khác	32		16.582.047	263.186	371.671.241	2.016.369.451
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(16.579.147)	298.264.540	(371.175.818)	(1.176.430.817)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25.817.341.191	8.794.292.732	47.423.317.986	27.936.479.515
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	5.135.150.699	1.622.246.293	10.638.741.303	5.682.381.194
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		20.682.190.492	7.172.046.439	36.784.576.683	22.254.098.321
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		19.616.290.085	6.372.083.298	34.166.461.383	19.028.537.875
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.065.900.407	799.963.141	2.618.115.300	3.225.560.446
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Nguyễn Thị Tư
 Người lập biểu
 Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2019

Nguyễn Tuấn Anh
 Kế toán trưởng

Trương Thanh Sơn
 Tổng giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2018
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	47.423.317.986,28	27.936.479.515
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	3.439.589.310	3.045.425.924
03	- Các khoản dự phòng	-	-
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	(137.157)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(2.775.847.784)	(175.115.367)
06	- Chi phí lãi vay	2.597.634.044	2.546.360.191
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	50.684.693.556	33.353.013.106
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(23.306.720.669)	(26.900.594.052)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	(17.686.853.791)	12.462.692.198
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả - (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	16.829.458.753	(3.484.137.837)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	571.335.272	370.210.511
14	- Tiền lãi vay đã trả	(2.593.320.006)	(6.395.848.200)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(7.147.355.354)	(4.293.099.643)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	17.351.237.761,28	5.112.236.083
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(48.181.818,00)	(10.567.220.737)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(16.521.671.478)	(3.962.772.083)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	13.735.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.539.837.769,00	161.233.656
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(14.030.015.527)	(633.759.164)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	18.706.960.000	-
33	2. Tiền thu đi vay	95.812.300.289	60.400.946.395
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(96.585.441.501)	(64.517.524.215)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(3.103.272.000)	(13.454.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	14.830.546.788	(17.570.577.820)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	18.151.769.022	(13.092.100.901)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP, NHẤT

Quý IV năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.495.882.574	14.587.846.318
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			137.157
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm		<u>19.647.651.596</u>	<u>1.495.882.574</u>

Nguyễn Thị Tư

Người lập biểu

Hải Dương, ngày 15 tháng 01 năm 2019

Nguyễn Tuấn Anh

Kế toán trưởng



Trương Thanh Sơn

Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2018

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 9 ngày 22 tháng 10 năm 2018.

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc Công ty

Tổng số các công ty con:

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

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Hồng Hưng (*)	Hải Dương	25,86%	25,86%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Hải Dương	88,83%	88,83%	Sản xuất thuốc, hóa dược, dược

(*) Ngày 10 tháng 9 năm 2018 công ty CP Hồng Hưng không là công ty con của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc do khi công ty CP Hồng Hưng phát hành thêm cổ phần, công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc không mua, vì vậy trong báo cáo này Chỉ hợp nhất kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Hồng Hưng đến thời điểm ngày 10/09/2018.

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 năm 2018. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

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

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . Giá vốn hàng bán

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

2.21 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	1.416.205.479	1.111.160.657
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.170.725.190	384.721.917
Các khoản tương đương tiền	5.060.720.927	-
	19.647.651.596	1.495.882.574

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	-	-	62.772.083	62.772.083
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	-	62.772.083	62.772.083
	-	-	62.772.083	62.772.083

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương với thời hạn 1 năm, lãi suất 6%/ năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông vận tải	3.113.021.200	3.313.021.200
Trần Thị Nguyễn	3.680.000.000	-
Công ty cổ phần Kiến Trúc Việt Hà	480.000.000	-
Công ty TNHH MTV Lộc Nguyên Phan	518.403.572	-
Công ty TNHH Thuận Tiến	-	30.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Thành Tín	-	14.338.729.031
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang	-	5.772.569.907
Công ty TNHH Hiền Khánh	5.461.600.000	6.731.600.000
Công ty Cổ phần Nhật Thanh Phát	10.018.000.000	11.068.000.000
Công ty cổ phần ABH Việt Nam	16.221.612.960	-
Công ty CP Khai thác dịch vụ Cảng Thống Nhất	24.254.110.350	-
Ban quản lý các dự án ĐTXDCB Chí Linh	2.106.506.000	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn P&A	2.616.002.400	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn P&A	1.483.275.200	-
Vũ Thị Phước	2.043.000.000	-
Công ty TNHH MTV XNK Phong Anh	1.670.000.000	-
Công ty cổ phần In và Bao Bì	4.786.737.303	8.799.328.166
Các đối tượng khác		
	78.452.268.985	50.053.248.304

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

-	510.792.811
---	--------------------

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần thương mại và du lịch Trung Đông	740.000.000	-	7.500.000.000	-
Công ty TNHH Hoàn Hảo	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.552.914.000	-	2.552.914.000	-
Công ty Loi Equipments	-	-	637.280.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng An Thành Phát	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
TDS Bau-Maschine Handel GmbH An&verkauft Baumaschine(Châu Âu)	1.360.531.000	-	-	-
Công ty CP XD và PT đô thị Tân Dương	3.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thiên Hải Thái Nguyên	1.496.290.950	-	-	-
Các đối tượng khác	5.899.809.540	-	6.535.165.748	-
	19.199.545.490	-	21.375.359.748	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	-	-	-
	5.000.000.000	-	-	-

Các khoản phải thu về cho vay dài hạn là các khoản tiền được chuyển từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn.

c) Phải thu về cho vay dài hạn là các bên liên	5.000.000.000	-	-	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)</i>				

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	25.564.009.318	-	29.978.933.017	-
Dự thu lãi tiền gửi	249.891.726	-	13.881.711	-
	25.813.901.044	-	29.992.814.728	-
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	2.677.593.924	-	590.000.000	-
Phải thu khác	20.500.000.000	-	68.050.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
- Công ty CP Việt Tiên Sơn (ii)	-	-	5.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Trung Đông (iii)	-	-	14.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Tân Dương (iii)	-	-	10.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (iii)	-	-	3.250.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Mạnh Dũng (iv)	-	-	15.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Hành Tinh Xanh	-	-	300.000.000	-
	23.177.593.924	-	68.640.000.000	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	15.000.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

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

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

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

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	880.251.955	-	1.460.928.557	-
Công cụ, dụng cụ	123.877.241	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.055.959.328	-	1.098.008.774	-
Thành phẩm	1.336.301.653	-	-	-
Hàng hóa	25.230.215.849	-	20.203.988.517	-
	28.626.606.026	-	22.762.925.848	-

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Yết Kiêu (i)	114.001.875.690	114.001.875.690	102.870.833.244	102.870.833.244
Dự án Côn Sơn (ii)	3.919.742.137	3.919.742.137	3.263.921.455	3.263.921.455
Dự án Hoa Lạc Viên (iii)	524.042.200	524.042.200	509.238.564	509.238.564
Dự án Việt Hòa (iv)	-	-	8.817.459.838	8.817.459.838
Các dự án khác	84.149.849	84.149.849	313.947.437	313.947.437
	118.529.809.876	118.529.809.876	115.775.400.538	115.775.400.538

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m², tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm 31/12/2017, do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2011 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

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

(iii) 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 đã được phê duyệt quy hoạch 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, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	39.713.608.266	6.623.343.712	1.574.213.364	1.995.126.667	2.810.000.000	52.716.292.009
- Mua trong năm	-	1.177.000.000	-	48.181.818	-	1.225.181.818
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	39.713.608.266	7.800.343.712	1.574.213.364	2.043.308.485	2.810.000.000	53.941.473.827
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.600.373.911	705.002.400	1.140.177.203	964.881.610	468.333.334	7.878.768.458
- Khấu hao trong năm	1.680.305.595	785.250.875	139.788.540	222.272.029	468.333.336	3.295.950.375
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.280.679.506	1.490.253.275	1.279.965.743	1.187.153.639	936.666.670	11.174.718.832
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	35.113.234.355	5.918.341.312	434.036.161	1.030.245.057	2.341.666.666	44.837.523.551
Tại ngày cuối năm	33.432.928.760	6.310.090.437	294.247.621	856.154.846	1.873.333.330	42.766.754.995

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 477.237.736 VND.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
- Tăng khác	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.722.214.000</u>	<u>4.883.231.474</u>	<u>6.605.445.474</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	259.431.825	832.020.241	1.091.452.066
- Khấu hao trong năm	37.627.836	106.011.100	143.638.936
- Tăng khác	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>297.059.661</u>	<u>938.031.341</u>	<u>1.235.091.002</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.462.782.175	4.051.211.233	5.513.993.408
Tại ngày cuối năm	<u>1.425.154.339</u>	<u>3.945.200.133</u>	<u>5.370.354.472</u>

Tại ngày 31/12/2018, Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Trung tâm mua sắm Sao Đỏ với tổng diện tích là 4.642 m² được dùng để cho thuê.

Giá trị còn lại ngày 31/12/2018 của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.370.354.472 VND (Chi tiết xem Thuyết minh số 14).

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ	-	20.000.000
	<u>-</u>	<u>20.000.000</u>
b) Dài hạn		
Cây xanh, cây cảnh trang trí	171.975.016	406.688.333
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	611.534.667	875.950.704
Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa	114.895.518	333.505.168
Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	172.290.618	176.634.078
Các khoản khác	245.087.573	75.101.047
	<u>1.315.783.392</u>	<u>1.867.879.330</u>

14 . VAY

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	44.790.687.395	44.790.687.395	64.402.670.569	65.072.896.501	44.120.461.463	44.120.461.463
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (i)	34.952.417.395	34.952.417.395	64.402.670.569	64.448.896.501	34.906.191.463	34.906.191.463
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	9.838.270.000	9.838.270.000	-	624.000.000	9.214.270.000	9.214.270.000
Loại bỏ phần món vay do Hồng Hưng không là công ty con					(9.214.270.000)	(9.214.270.000)
	44.790.687.395	44.790.687.395	64.402.670.569	65.072.896.501	34.906.191.463	34.906.191.463
b) Vay dài hạn						
Vay cá nhân (iii)	72.252.918.000	72.252.918.000	31.409.629.720	32.986.545.000	70.676.002.720	70.676.002.720
	72.252.918.000	72.252.918.000	31.409.629.720	32.986.545.000	70.676.002.720	70.676.002.720
Tổng cộng	117.043.605.395	117.043.605.395	95.812.300.289	98.059.441.501	105.582.194.183	105.582.194.183

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

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

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4675970/HĐTD ngày 29/06/2017 đã hết hạn và được thay thế bằng Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/4675970/HĐTD giữa Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương với hạn mức tín dụng là 10 tỷ đồng bao gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010. Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2018 là 9.982.488.000 VND.
- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/4770732/HĐTD ngày 12/03/2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV - Chi nhánh Bắc Hải Dương và Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh với hạn mức tín dụng là 25 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 là Công ty CP Việt Tiên Sơn theo Hợp đồng thế chấp số 01/2014/4770732/HĐTC ngày 26/11/2014 (Toàn bộ tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất số BG955347 ngày 02/11/2012). Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2018 là : 24.923.703.463. VND;

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

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

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

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty CP Xuất nhập khẩu Á Châu	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Đức Tùng HD	10.450.000.000	10.450.000.000	-	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Minh Trường Phát	-	-	669.743.300	669.743.300
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	11.451.961.361	11.451.961.361	5.688.507.200	5.688.507.200
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	4.125.549.744	4.125.549.744	-	-
Công ty CP XNK đầu tư và phát triển Thương Mại An Bình	206.496.987	206.496.987	-	-
Công ty TNHH Hiền Khánh	2.002.000.000	2.002.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Các đối tượng khác	2.783.410.171	2.783.410.171	977.380.800	977.380.800
	32.019.418.263	32.019.418.263	9.335.631.300	9.335.631.300
Phải thu khác là các bên liên quan	4.125.549.744	-	4.125.549.744	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)</i>				

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Phát triển 117	70.000.000	70.000.000
Công ty cổ phần thiết bị công trình Hoàng Anh	600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tân Hoàng Cường	1.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Giấy Cẩm Bình	-	344.500.000
Hợp tác xã dịch vụ hỗ trợ Hàng hóa Long Hải	-	72.320.000
Công ty TNHH Hải Nam	-	289.280.000
Các đối tượng khác	-	-
	1.720.000.000	776.100.000
b) Dài hạn		
Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	42.061.879.401	47.461.746.601
	42.061.879.401	47.461.746.601
c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	104.500.000	104.500.000
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)</i>		

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	787.509.615	11.055.885.195	11.597.451.106	-	245.943.704
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.449.302.784	10.638.741.302	8.312.600.419	831.218.180	7.606.661.847
Thuế thu nhập cá nhân	-	600.000	157.171.100	157.371.100	-	400.000
Thuế khác	-	-	1.141.900.135	1.141.900.135	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	72.743.858	72.743.858	-	-
Loại trừ các khoản thuế do Công ty cổ phần Hồng Hưng	-	-	-	-	-	(1.320.167.681)
	<u>-</u>	<u>5.237.412.399</u>	<u>23.066.441.590</u>	<u>21.282.066.618</u>	<u>831.218.180</u>	<u>6.532.837.870</u>

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	52.262.331	118.514.295
	52.262.331	118.514.295
b) Dài hạn		
Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa (*)	-	17.330.920.352
	-	17.330.920.352

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

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	-	18.482
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	1.500.000.000
- Công ty TNHH Hoàn Hảo (*)	-	1.500.000.000
- Phải trả công cổ tức	-	-
	-	1.500.018.482

(*) Số tiền còn phải trả về việc nhận ủy quyền thu hộ tiền chuyển nhượng 1.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phú Thịnh Phát.

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	143.701.880	132.495.477
	143.701.880	132.495.477
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.512.923.674	4.636.786.493
	4.512.923.674	4.636.786.493

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	125.000.000.000	14.643.867.767	17.668.587.234	157.312.455.001
Lãi trong năm trước	-	19.028.537.875	3.225.560.446	22.254.098.321
Chia cổ tức (**)	-	(12.500.000.000)	(954.000.000)	(13.454.000.000)
Số dư cuối năm trước	125.000.000.000	21.172.405.642	19.940.147.680	166.112.553.322
Lãi trong năm nay	-	34.166.461.383	2.618.115.300	36.784.576.683
Tặng khác	-	2.385.815.206	477.163.041	2.862.978.247
Chia cổ tức (*)	-	-	(3.103.272.000)	(3.103.272.000)
Giảm khác	-	(43.178.636)	(3.884.242.487)	(3.927.421.123)
Số dư cuối năm nay	125.000.000.000	57.681.503.595	16.047.911.534	198.729.415.129

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 2906-2/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 29/06/2018, Công ty công bố chi trả cổ tức bằng cổ phiếu:

	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế của Công ty mẹ trên Báo cáo tài chính Hợp nhất	19.028.537.875
Chi trả cổ tức <input type="checkbox"/>	18.749.960.000

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2018	Tỷ lệ	01/01/2018	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Nguyễn Thanh Hải	41.687.500.000	29,00	36.250.000.000	29,00
Dương Văn Điệp	5.750.000.000	4,00	5.000.000.000	4,00
Trương Thanh Sơn	14.375.000.000	10,00	12.500.000.000	10,00
Các cổ đông khác	81.937.460.000	57,00	71.250.000.000	57,00
	143.749.960.000	100	125.000.000.000	100

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

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	125.000.000.000	125.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	18.749.960.000	
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	143.749.960.000	125.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.374.996	12.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.374.996	12.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.374.996	12.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2018	01/01/2018
USD	188,13	214,56
EUR	125,49	125,49
Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán		

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

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng	209.889.232.350	71.293.427.404
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	388.439.504
Doanh thu hoạt động xây lắp	7.185.813.637	-
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	8.103.024.500
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	475.464.195	41.197.469
Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	9.750.914.550	2.894.450.000
	227.301.424.732	82.720.538.877
Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)</i>	-	-

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	184.241.938.167	62.967.196.132
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	354.652.722
Giá vốn hoạt động xây lắp	6.638.273.426	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	6.060.321.922
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	27.341.467	26.536.992
Giá vốn chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	6.241.779.876	1.615.525.356
	197.149.332.936	71.024.233.124

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	384.976.833	34.052.921
	384.976.833	34.052.921

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
Lãi tiền vay	649.373.824	624.273.243
Lỗ do không góp thêm vốn vào Hồng Hưng	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	130.735	-
	649.504.559	624.273.243

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý IV năm 2018</u> VND	<u>Quý IV năm 2017</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.026.389	80.788.441
Chi phí nhân công	780.168.276	979.269.658
Chi phí khấu hao tài sản cố định	573.620.200	690.697.665
Thuế, phí và lệ phí	108.830.731	32.711.749
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.665.161	29.999.680
Chi phí khác bằng tiền	2.488.340.270	696.260.687
	<u>3.986.651.027</u>	<u>2.509.727.880</u>

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý IV năm 2018</u> VND	<u>Quý IV năm 2017</u> VND
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc	3.552.092.432	607.406.415
Các công ty con	1.583.058.267	1.014.839.878
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>5.135.150.699</u>	<u>1.622.246.293</u>

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<u>Quý IV năm 2018</u> VND	<u>Quý IV năm 2017</u> VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	19.466.688.612	6.372.083.298
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	19.466.688.612	6.372.083.298
Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm kết thúc năm tài chính.		

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.647.651.596	-	1.495.882.574	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	127.443.763.953	(1.808.388.623)	148.686.063.032	-
Các khoản cho vay	5.000.000.000		62.772.083	-
	152.091.415.549	(1.808.388.623)	150.244.717.689	-
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			105.582.194.183	117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác			32.019.418.263	10.835.649.782
Chi phí phải trả			52.262.331	17.449.434.647
			137.653.874.777	145.328.689.824

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2018				
Tiền và tương đương tiền	19.647.651.596	-	-	19.647.651.596
Phải thu khách hàng, phải thu khác	102.457.781.406	23.177.593.924	-	125.635.375.330
Các khoản cho vay	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
	122.105.433.002	28.177.593.924	-	150.283.026.926
Tại ngày 01/01/2018				
Tiền và tương đương tiền	1.495.882.574	-	-	1.495.882.574
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.046.063.032	68.640.000.000	-	148.686.063.032
Các khoản cho vay	62.772.083	-	-	62.772.083
	81.604.717.689	68.640.000.000	-	150.244.717.689

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2018				
Vay và nợ	105.582.194.183	-	-	105.582.194.183
Phải trả người bán, phải trả khác	32.019.418.263	-	-	32.019.418.263
Chi phí phải trả	52.262.331	-	-	52.262.331
	137.653.874.777	-	-	137.653.874.777

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2018				
Vay và nợ	117.043.605.395	-	-	117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	10.835.649.782	-	-	10.835.649.782
Chi phí phải trả	118.514.295	17.330.920.352	-	17.449.434.647
	127.997.769.472	17.330.920.352	-	145.328.689.824

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

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	12/31/18 VND	01/01/18 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	95.812.300.289	60.400.946.395

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	12/31/18 VND	01/01/18 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(96.585.441.501)	(64.517.524.215)

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

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31/12/C11042018 chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
Phải thu của khách hàng	-	1.619.682.584
Phải trả người bán	4.125.549.744	-
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	4.125.549.744	-
Doanh thu bán hàng	6.145.454.545	2.641.960.000
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng	-	510.792.811
Ông Nguyễn Minh Xô	-	510.792.811
Phải thu khác	-	5.000.000.000
Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	-	5.000.000.000
Phải thu về cho vay	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	-
Vay	979.727.000	10.817.997.000
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		9.838.270.000
Ông Nguyễn Minh Xô	289.000.000	289.000.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Người mua trả tiền trước	104.500.000	104.500.000
Ông Nguyễn Đức Hạnh	104.500.000	104.500.000
Tạm ứng	-	5.300.000
Ông Nguyễn Minh Xô	-	5.300.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và người quản lý khác	150.000.000	150.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	30.000.000	30.000.000

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2017 đã được công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày quý IV năm 2017 chưa được kiểm toán.



Nguyễn Thị Tư
Người lập biểu

Hải Dương, ngày 15 tháng 01 năm 2019



Nguyễn Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Trương Thanh Sơn
Tổng Giám đốc