

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (04) 37 425 888 - Fax : (04) 37 578 666
Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn>
Email: ttp@kiemtoanttp.com

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-5
Báo cáo kiểm toán độc lập	6-7
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán riêng	8 – 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	13
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	14 – 41

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

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 31/12/2016 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 láo;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn lập dự án đầu tư;
- Ghi chú: Doanh nghiệp phải hoạt động kinh doanh theo đúng ngành nghề đã ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp; bảo đảm điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật khi kinh doanh ngành, nghề kinh doanh có điều kiện (quy định tại Luật Doanh nghiệp 68/2014);
- Đối với ngành nghề kinh doanh có ghi mục “chi tiết”, doanh nghiệp chỉ được kinh doanh trong phạm vi ngành, nghề chi tiết đã ghi.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

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	Ủy viên	
Dương Văn Điệp	Ủy 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	
Trương Quang Hải	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm, ngày 15/12/2016)
Dương Văn Điệp	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm, ngày 1/12/2016)
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc	
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc – Kiểm kế toán trưởng	

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN 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 thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, TX. Chí Linh, Hải Dương

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 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, 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 05 tháng 06 năm 2017

TM. Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn



Số ~~KT~~ /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc*

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được lập ngày 05 tháng 06 năm 2017 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được trình bày từ trang 08 đến trang 41 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo này thay thế cho Báo cáo kiểm toán số: 74/BCKT/TC ngày 10/02/2017 do phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 05 tháng 06 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0739-2017-133-1

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0371-2017-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		47.233.472.872	27.563.730.308
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	1.391.865.784	6.254.500.426
1. Tiền	111		1.361.365.784	2.227.343.390
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.500.000	4.027.157.036
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02a	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		36.093.277.931	16.301.672.080
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	17.572.282.690	53.160.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	6.411.567.454	4.255.657.654
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	2.735.000.000	8.561.000.000
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	9.374.427.787	3.431.854.426
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	5.075.000.000	-
1. Hàng tồn kho	141		5.075.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.673.329.157	5.007.557.802
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.673.329.157	4.317.964.816
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16a	-	689.592.986
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		235.716.421.045	175.914.793.677
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		21.050.000.000	29.994.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	21.050.000.000	29.994.000.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		18.715.934.163	19.777.880.321
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	17.065.512.801	18.116.308.959
- Nguyên giá	222		22.585.034.965	22.585.034.965
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(5.519.522.164)	(4.468.726.006)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.650.421.362	1.661.571.362
- Nguyên giá	228		1.797.714.000	1.797.714.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(147.292.638)	(136.142.638)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	4.261.138.280	4.329.981.977
- Nguyên giá	231		4.883.231.474	4.883.231.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(622.093.194)	(553.249.497)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	105.681.041.844	102.246.330.740
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		105.681.041.844	102.246.330.740
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02b	85.380.000.000	18.852.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		85.380.000.000	18.200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	652.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		628.306.758	714.100.639
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	628.306.758	714.100.639
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		282.949.893.917	203.478.523.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		147.635.205.595	193.077.927.271
I. Nợ ngắn hạn	310		6.053.384.051	8.539.240.761
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	4.316.789.582	6.825.921.148
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	2.157.000	1.300.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.734.437.469	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	-	413.319.613
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		141.581.821.544	184.538.686.510
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	53.091.233.944	53.894.007.653
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	6.581.451.600	6.581.451.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	81.909.136.000	124.063.227.257
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		135.314.688.322	10.400.596.714
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	135.314.688.322	10.400.596.714
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		125.000.000.000	10.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		125.000.000.000	10.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.314.688.322	400.596.714
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	(101.528.977)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.314.688.322	502.125.691
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		282.949.893.917	203.478.523.985

Hải Dương, ngày 05 tháng 06 năm 2017

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

**BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	109.044.676.017	14.237.539.539
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		109.044.676.017	14.237.539.539
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	97.520.469.245	13.225.294.536
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.524.206.772	1.012.245.003
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.069.249.080	172.386.188
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	75.083.333	3.000.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	-	8.594.546
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	4.034.494.973	561.625.680
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		12.483.877.546	611.410.965
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	33.258.061
12. Chi phí khác	32	VI.7	4.130.288	918.140
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.130.288)	32.339.921
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.479.747.258	643.750.886
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.565.655.650	141.625.195
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.914.091.608	502.125.691

Hải Dương, ngày 05 tháng 06 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Tư

Nguyễn Tuấn Anh

Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNGTheo phương pháp gián tiếp
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế		12.479.747.258	643.750.886
2. Điều chỉnh cho các khoản		(3.863.375.892)	981.535.181
+ Khấu hao tài sản cố định		1.130.789.855	1.150.921.369
+ Các khoản dự phòng			
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá		(19.964)	(98.319)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.069.229.116)	(169.287.869)
+ Chi phí lãi vay		75.083.333	
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh		8.616.371.366	1.625.286.067
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(17.028.970.192)	(3.433.674.449)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(8.509.711.104)	(5.961.944.543)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(5.023.067.888)	5.486.191.897
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		85.793.881	386.380.140
- Tiền lãi vay đã trả		(75.083.333)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(141.625.195)	(158.212.022)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh			
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(22.076.292.465)	(2.055.972.910)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(100.000.000)	(2.426.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.926.000.000	1.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(67.180.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		652.500.000	6.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.069.229.116	172.287.869
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(55.632.270.884)	5.346.287.869
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		115.000.000.000	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		21.520.661.250	69.198.367.754
4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(63.674.752.507)	(73.075.994.909)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		72.845.908.743	(3.877.627.155)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.862.654.606)	(587.312.196)
Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.254.500.426	6.841.714.303
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		19.964	98.319
Tiền và tương đương tiền cuối năm		1.391.865.784	6.254.500.426

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 05 tháng 06 năm 2017

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2016

(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 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 31/12/2016 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

Ngày 13/10/2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 147/2016/TT-BTC hướng dẫn quản lý và trích khấu hao TSCĐ bổ sung cho Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

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

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

5.2. Tài sản cố định vô hình

Công ty đang ghi nhận và theo dõi tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất và website công ty. Quyền sử dụng đất là tài sản mà Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc nhận bàn giao do chia tách từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Đây là toàn bộ tiền thuê đất 50 năm đóng 1 lần và phí trước bạ của mảnh đất, tương ứng với phần vốn Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được nhận sau chia tách.

Website công ty đang được khấu hao trong 5 năm.

6. Bất động sản đầu tư

6.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

6.2. Phương pháp khấu hao

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

Cơ sở hạ tầng: 48 năm

7. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

8. Chi phí trả trước

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

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

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

9. Các khoản nợ phải trả

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

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

11. Chi phí đi vay

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

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

12. Chi phí phải trả

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

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

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**1. TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	328.790.245	723.032.396
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.032.575.539	1.502.611.978
+ Tiền gửi VND	1.030.335.209	1.502.611.978
- Ngân hàng BIDV	1.026.083.491	1.498.203.360
- Ngân hàng Vietcombank	2.577.689	2.694.289
- Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT	1.674.029	1.714.329
+ Tiền gửi bằng ngoại tệ		
- Ngân hàng BIDV - CN Hải Dương	2.240.330	1.699.016
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.500.000	4.027.157.036
Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại BIDV (từ 1 - 3 tháng)	30.500.000	4.027.157.036
Cộng	1.391.865.784	6.254.500.426

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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	18.200.000.000	-	18.200.000.000
- Công ty CP Hồng Hưng (*)	15.000.000.000		15.000.000.000	5.000.000.000		5.000.000.000
- Công ty CP Việt Tâm Doanh (*)	38.400.000.000		38.400.000.000	13.200.000.000		13.200.000.000
- Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu (	31.980.000.000		31.980.000.000			-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	652.500.000	-	652.500.000
- Công ty CP Kỳ Tam Anh				652.500.000		652.500.000
Cộng	85.380.000.000	-	85.380.000.000	18.852.500.000	-	18.852.500.000

(*) 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 31/12/2016 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 31/12/2016	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, TP. 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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

- Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu (*)	Nhà ông Nguyễn Văn Thiệu, Thôn An Phú, Xã Quỳnh Hải, 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	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	17.572.282.690	-	53.160.000	-
3. Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Xây dựng GTVT	721.053.800			
4. Công ty TNHH MTV Hà Thành - Chi nhánh Quảng Ninh	2.983.000.000			
5. Công ty TNHH XNK hợp tác đầu tư An Bình	7.198.067.260			
6. Công ty TNHH MTV Lộc Nguyễn Phan	6.217.666.030			
7. Khác	452.495.600		53.160.000	
b. Dài hạn				
Cộng	17.572.282.690	-	53.160.000	-

c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	6.411.567.454	-	4.255.657.654	-
- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc Nội Thất và cảnh quan KAM	1.171.910.446		1.166.910.446	
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Hồng	450.000.000		450.000.000	
- Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc	493.455.209		493.455.209	
- Công ty TNHH Hoàn Hào	2.000.000.000		2.000.000.000	
- Các đối tượng khác	2.296.201.799		145.291.999	
b. Dài hạn				
Cộng	6.411.567.454	-	4.255.657.654	-

c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

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

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.735.000.000	8.561.000.000
- Phải thu về cho vay dài hạn	-	-
Cộng	2.735.000.000	8.561.000.000

Chi tiết phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	Kỳ hạn	Lãi suất	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	-	-	2.735.000.000	8.561.000.000
- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc Nội Thất và cảnh quan KAM	12 tháng	0%	170.000.000	170.000.000
- Công ty CP Việt Tiên Sơn	12 tháng	0%	2.565.000.000	6.065.000.000
- Ông Trương Thanh Sơn	12 tháng	0%		1.726.000.000
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	12 tháng	0%		600.000.000
b. Dài hạn			-	-
Cộng	-	-	2.735.000.000	8.561.000.000

c. Phải thu về cho vay các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty CP Việt Tiên Sơn	Cùng t.viên HĐQT Cùng người đại diện theo PL	2.565.000.000	6.065.000.000
- Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT Giám đốc	-	1.726.000.000
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	Công ty con	-	600.000.000
Cộng		2.565.000.000	8.391.000.000

6. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
a. Ngắn hạn	9.374.427.787	3.431.854.426
- Dư nợ BHXH	-	17.767.200
- Tạm ứng	9.374.427.787	3.414.087.226
b. Dài hạn	21.050.000.000	29.994.000.000
- Phải thu về cổ tức và lợi	-	-
- Phải thu về người lao động	-	-
- Ký cược, ký quỹ	550.000.000	750.000.000
- Phải thu dài hạn khác (*)	20.500.000.000	29.244.000.000
Cộng	30.424.427.787	33.425.854.426

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

(*) 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 31/12/2016 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

+ Ngày 09/09/2015, Quy hoạch chi tiết xây dựng KĐT mới phía đông thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt theo Quyết định số 2288/QĐ-UBND do UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt. Trong đó, diện tích đất khu công nghiệp Cộng Hòa chuyển đổi mục đích sang đất khu đô thị là 238.343,52 m².

+ Ngày 20/04/2016, Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2016 đã được phê duyệt theo Quyết định số 985/QĐ-UBND do UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt. Theo đó, phụ lục danh mục có Khu đô thị mới phía đông, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng hóa	5.075.000.000		-	
Cộng	5.075.000.000	-	-	-

9. 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					
Số giảm trong năm					
Số dư cuối năm	19.248.113.389	1.132.493.100	1.574.213.364	630.215.112	22.585.034.965
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.461.787.755	691.529.949	913.498.518	401.909.784	4.468.726.006
Số tăng trong năm	653.852.486	174.257.995	157.421.336	65.264.341	1.050.796.158
- Khấu hao trong năm	653.852.486	174.257.995	157.421.336	65.264.341	1.050.796.158
Số giảm trong năm					
Số dư cuối năm	3.115.640.241	865.787.944	1.070.919.854	467.174.125	5.519.522.164
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	16.786.325.634	440.963.151	660.714.846	228.305.328	18.116.308.959
Tại ngày cuối năm	16.132.473.148	266.705.156	503.293.510	163.040.987	17.065.512.801

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2016: 0 VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Website	Phí dịch vụ Hosting	TSCĐ 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					
Số dư cuối năm	1.722.214.000	75.500.000			1.797.714.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	71.792.638	64.350.000			136.142.638
Số tăng trong năm		11.150.000			11.150.000
- Khấu hao trong năm		11.150.000			11.150.000
Số giảm trong năm					
Số dư cuối năm	71.792.638	75.500.000			147.292.638
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.650.421.362	11.150.000			1.661.571.362
Tại ngày cuối năm	1.650.421.362				1.650.421.362

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2016: 0 VND

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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	553.249.497	68.843.697		622.093.194
Cơ sở hạ tầng	553.249.497	68.843.697		622.093.194
Giá trị còn lại	4.329.981.977			4.261.138.280
Cơ sở hạ tầng	4.329.981.977			4.261.138.280

12. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**a. Chi phí SXKD dễ dàng dài hạn**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Âu Cơ
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Yết Kiêu
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Côn Sơn
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Tuệ Tĩnh
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Thành Đông
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Hoa Lạc Viên
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Đồi Ngô
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Ga sắt
- Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Việt Hòa

b. Chi phí xây dựng cơ bản dễ dàng

Cộng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	105.681.041.844	102.246.330.740
	617.659.514	-
	100.582.531.886	100.238.103.886
	1.679.878.613	1.324.242.922
	367.715.457	575.800.732
	10.245.000	10.245.000
	458.328.564	172.200
	97.066.000	97.066.000
	1.867.216.810	700.000
	400.000	-
	-	-
	105.681.041.844	102.246.330.740

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	-	-
b. Dài hạn	628.306.758	714.100.639
- Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ	541.553.936	345.163.184
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	86.752.822	24.536.743
- Các khoản tài trợ, chi thường các năm		344.400.712
Cộng	628.306.758	714.100.639

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	4.316.789.582	-	6.825.921.148	-
- Công ty TNHH MTV TM & DV An Thành Phát	-		6.600.000.000	
- Công ty cổ phần Mạnh Dũng	2.095.434.000		-	
- Công ty TNHH Thương Mại và Chế biến Lâm Sản Hải Hà	1.007.766.500		-	
- Công ty TNHH Khánh Hồng	787.190.000		-	
- Các đối tượng khác	426.399.082		225.921.148	
b. Dài hạn				
Cộng	4.316.789.582	-	6.825.921.148	-

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	2.157.000	2.157.000	1.300.000.000	1.300.000.000
- Công ty CP tư vấn đầu tư và XD GTVT	-	-	1.300.000.000	1.300.000.000
- Các cá nhân khác	2.157.000	2.157.000	-	-
b. Dài hạn				
Cộng	2.157.000	2.157.000	1.300.000.000	1.300.000.000

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Thuế nộp bổ sung / (Được giảm trừ)	Số dư cuối năm
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)=(a)+(b)-(c)+(d)
Thuế GTGT phải nộp	-				-
Thuế TNDN	(689.592.986)	2.565.655.650	141.625.195		1.734.437.469
Thuế khác					-
Cộng	(689.592.986)	2.565.655.650	141.625.195	-	1.734.437.469

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Dự án: Đầu tư xây dựng cụm dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, đường Nguyễn Hữu Cầu, TP Hải Dương	-	413.319.613
Cộng	-	413.319.613

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
b. Dài hạn	53.091.233.944	53.894.007.653
- Doanh thu nhận trước - Dự án Yết Kiêu	48.014.146.601	48.739.046.601
- Doanh thu nhận trước tiền thuê - T. tâm mua sắm Sao Đỏ	5.077.087.343	5.154.961.052
Cộng	53.091.233.944	53.894.007.653

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
b. Dài hạn	6.581.451.600	6.581.451.600
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả khác	6.581.451.600	6.581.451.600
+ Ông Bùi Thanh Tùng	2.000.000.000	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	3.081.451.600
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	6.581.451.600	6.581.451.600

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Ngắn hạn

b. Dài hạn

- Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ
- Các khoản tài trợ, chi thường các năm

Cộng

Số cuối năm
VND

Số đầu năm
VND

628.306.758

714.100.639

541.553.936

345.163.184

86.752.822

24.536.743

344.400.712

628.306.758

714.100.639

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Số cuối năm

Số đầu năm

Giá trị ghi sổ

Số có khả năng
trả nợ

Giá trị ghi sổ

Số có khả năng trả
nợ

VND

VND

VND

VND

a. Ngắn hạn

4.316.789.582

-

6.825.921.148

-

- Công ty TNHH MTV TM & DV An Thành Phát

-

6.600.000.000

- Công ty cổ phần Mạnh Dũng

2.095.434.000

-

- Công ty TNHH Thương Mại và Chế biến Lâm Sản Hải Hà

1.007.766.500

-

- Công ty TNHH Khánh Hồng

787.190.000

-

- Các đối tượng khác

426.399.082

225.921.148

b. Dài hạn

Cộng

4.316.789.582

-

6.825.921.148

-

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số cuối năm

Số đầu năm

Giá trị

Số có khả năng
trả nợ

Giá trị

Số có khả năng trả
nợ

VND

VND

VND

VND

a. Ngắn hạn

2.157.000

2.157.000

1.300.000.000

1.300.000.000

- Công ty CP tư vấn đầu tư và XD GTVT

-

1.300.000.000

1.300.000.000

- Các cá nhân khác

2.157.000

2.157.000

-

-

b. Dài hạn

Cộng

2.157.000

2.157.000

1.300.000.000

1.300.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	-	-	-	-	-	-	-	-
b. Vay dài hạn	81.909.136.000	81.909.136.000	21.520.661.250	63.674.752.507	124.063.227.257	124.063.227.257		
- Vay cá nhân	81.909.136.000	81.909.136.000	11.920.661.250	49.174.752.507	119.163.227.257	119.163.227.257		
+ Ông Nguyễn Thanh Hải	-	-	-	14.395.832.712	14.395.832.712	14.395.832.712		
- Hợp đồng ngày 1/1/2014	-	-	-	11.715.832.712	11.715.832.712	11.715.832.712		
- Hợp đồng ngày 01/01/2014 (*)	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000		
- Hợp đồng ngày 25/9/2014 (**)	-	-	-	1.680.000.000	1.680.000.000	1.680.000.000		
+ Ông Trương Quang Hải	-	-	9.300.000.000	9.300.000.000				-
+ Ông Trương Thanh Sơn	-	-	2.620.661.250	23.930.319.795	21.309.658.545	21.309.658.545		
+ Cá nhân khác (***)	81.909.136.000	81.909.136.000		1.548.600.000	83.457.736.000	83.457.736.000		
- Vay Công ty khác	-	-	9.600.000.000	14.500.000.000	4.900.000.000	4.900.000.000		
+ Công ty CP Việt Tiên Sơn	-	-		2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000		
+ Công ty CP Việt Tâm Doanh	-	-	5.300.000.000	5.300.000.000				
+ Công ty CP Hồng Hưng	-	-	4.300.000.000	6.700.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000		
Tổng	81.909.136.000	81.909.136.000	21.520.661.250	63.674.752.507	124.063.227.257	124.063.227.257		

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

Thuyết minh các hợp đồng vay ngắn hạn

Các hợp đồng vay cá nhân được Công ty CP Việt Tiên Sơn địa ốc huy động với lãi suất 0%, thời hạn vay 12 tháng và không có tài sản đảm bảo thế chấp.

22. 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	Số cuối năm VND	Tỷ lệ %	Số đầu năm VND	Tỷ lệ %
Vốn góp của các cổ đông khác	125.000.000.000	100,00	10.000.000.000	100,00
Cộng	125.000.000.000	100,00	10.000.000.000	100,00

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	115.000.000.000	
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm	125.000.000.000	10.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.500.000	1.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.500.000	1.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	12.500.000	1.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	12.500.000	1.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.500.000	1.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a. Ngoại tệ các loại

- Đồng Đô la Mỹ (USD)	98,78	75,68
-----------------------	-------	-------

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO

KẾT QUẢ KINH DOANH

1. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	109.044.676.017	14.237.539.539
Doanh thu từ KD bất động sản	1.196.250.000	11.829.350.000
- Doanh thu từ các dự án bất động sản	1.196.250.000	11.829.350.000
Doanh thu dịch vụ	10.865.990.281	2.408.189.539
- Doanh thu du lịch lữ hành, thuê mặt bằng	6.965.314.826	2.408.189.539
- Doanh thu dịch vụ xây dựng	3.900.675.455	-
Doanh thu bán hàng hóa	96.982.435.736	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	109.044.676.017	14.237.539.539

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn KD Bất động sản	1.074.246.634	11.066.469.004
Giá vốn dịch vụ	9.866.208.056	2.158.825.532
- Giá vốn du lịch lữ hành, Thuê mặt bằng	6.334.180.229	2.158.825.532
- Giá vốn dịch vụ xây dựng	3.532.027.827	-
Giá vốn bán hàng hóa	86.580.014.555	-
Cộng	97.520.469.245	13.225.294.536

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.069.229.116	172.287.869
Lãi chênh lệch tỷ giá	19.964	98.319
Cộng	5.069.249.080	172.386.188

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	75.083.333	-
Lỗ do nhượng bán Công ty con	-	3.000.000
Cộng	75.083.333	3.000.000

5. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí theo yếu tố		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.524.076.000	213.500.000
- Chi phí nhân công	2.012.137.056	2.312.898.005
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.061.946.158	1.119.517.107
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	43.940.557
- Phân bổ chi phí dài hạn	1.001.030.307	-
- Chi phí máy thi công	219.690.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.638.746.053	13.956.521.945
- Chi phí khác bằng tiền	46.290.020	1.657.763.270
Cộng	18.506.915.594	19.304.140.884

Trong đó bao gồm

a. Chi phí sản xuất

	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.524.076.000	213.500.000
- Chi phí nhân công	642.722.476	2.033.830.076
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	1.003.613.645
- Thuế, phí, lệ phí	-	33.358.618
- Phân bổ chi phí dài hạn	-	-
- Chi phí máy thi công	219.690.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.085.932.145	13.846.514.466
- Chi phí khác bằng tiền	-	1.611.698.399
Cộng	14.472.420.621	18.742.515.204

c. Chi phí quản lý doanh nghiệp		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu			
- Chi phí nhân công		1.369.414.580	279.067.929
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		1.061.946.158	115.903.462
- Thuế, phí, lệ phí		3.000.000	10.581.939
- Phân bổ chi phí dài hạn		1.001.030.307	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		552.813.908	110.007.479
- Chi phí khác bằng tiền		46.290.020	46.064.871
Cộng		4.034.494.973	561.625.680
6. THU NHẬP KHÁC		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
- Xử lý công nợ không phải trả		-	33.258.061
Cộng		-	33.258.061
7. CHI PHÍ KHÁC		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
- Chênh lệch BHXH không thu hồi được		-	917.890
- Tiền phạt vi phạm các quy định về thuế		4.130.278	-
- Xử lý công nợ lẽ không thu hồi được		10	250
Cộng		4.130.288	918.140
8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		2.565.655.650	141.625.195
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		2.565.655.650	141.625.195
Chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			
		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Lợi nhuận trước thuế		12.479.747.258	643.750.886
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh		12.357.743.892	-
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động Bất động sản		122.003.366	643.750.886
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		348.530.990	-
Các khoản điều chỉnh tăng		348.530.990	-
- Chi phí không hợp lệ		348.530.990	-
- Chi phạt thuế theo BBQT thuế		-	-
Các khoản điều chỉnh giảm		-	-
Chuyển lỗ bất động sản năm trước		-	-
Lợi nhuận chịu thuế		12.828.278.248	643.750.886
Trong đó:			
Lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động kinh doanh		12.706.274.882	-
Lợi nhuận chịu thuế từ kinh doanh bất động sản		122.003.366	643.750.886
Thuế suất hiện hành			

- Thuế suất hoạt động chịu thuế thông thường	20%	22%
- Thuế suất hoạt động chịu thuế kinh doanh bất động sản	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.565.655.650	141.625.195
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
Thuế TNDN phải nộp	2.565.655.650	141.625.195
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(689.502.986)	(673.006.159)
Thuế TNDN phải nộp từ HĐSXKD trong năm	2.565.655.650	141.625.195
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(141.625.195)	(158.122.022)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	1.734.527.469	(689.502.986)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN PHI TIỀN TỆ

2. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.391.865.784	-	6.254.500.426	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	47.996.710.477	-	33.479.014.426	-
Các khoản cho vay	2.735.000.000	-	8.561.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	652.500.000	-
Cộng	52.123.576.261	-	48.947.014.852	-

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	81.909.136.000	124.063.227.257
Phải trả người bán, phải trả khác	10.898.241.182	13.407.372.748
Chi phí phải trả	-	413.319.613
Cộng	92.807.377.182	137.883.919.618

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.391.865.784			1.391.865.784
Phải thu khách hàng, phải thu khác	26.946.710.477	21.050.000.000		47.996.710.477
Các khoản cho vay	2.735.000.000	-		2.735.000.000
Đầu tư ngắn hạn	-	-		-
Đầu tư dài hạn		-		-
Cộng	31.073.576.261	21.050.000.000	-	52.123.576.261
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.254.500.426			6.254.500.426
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.485.014.426	29.994.000.000		33.479.014.426
Các khoản cho vay	8.561.000.000			8.561.000.000
Đầu tư ngắn hạn	-	-		-
Đầu tư dài hạn		652.500.000		652.500.000
Cộng	18.300.514.852	30.646.500.000	-	48.947.014.852

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	-	81.909.136.000		81.909.136.000
Phải trả người bán, phải trả khác	4.316.789.582			4.316.789.582
Cộng	4.316.789.582	81.909.136.000	-	86.225.925.582
Số đầu năm				
Vay và nợ	-	124.063.227.257		124.063.227.257
Phải trả người bán, phải trả khác	6.825.921.148			6.825.921.148
Chi phí phải trả	413.319.613			413.319.613
Cộng	7.239.240.761	124.063.227.257	-	131.302.468.018

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	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động bán hàng	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	1.196.250.000	10.865.990.281	96.982.435.736	109.044.676.017
Tổng doanh thu thuần	1.196.250.000	10.865.990.281	96.982.435.736	109.044.676.017
Chi phí bộ phận	1.074.246.634	9.866.208.056	86.580.014.555	97.520.469.245
Kết quả kinh doanh bộ phận	122.003.366	999.782.225	10.402.421.181	11.524.206.772
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				4.034.494.973
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				7.489.711.799
Doanh thu hoạt động tài chính				5.069.249.080
Chi phí tài chính				75.083.333
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				4.130.288
Thuế TNDN hiện hành				2.565.655.650
Lợi nhuận sau thuế				9.914.091.608
Tổng chi phí đã phát sinh để đầu tư, mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				1.061.946.158
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				

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:

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

Phải thu về cho vay	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	<i>Cùng tập đoàn Việt Tiên Sơn</i>		
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	<i>Cùng T.viên HĐQT Cùng người đại diện theo Pháp luật</i>	2.565.000.000	6.065.000.000
- Ông Trương Thanh Sơn	<i>Giám đốc Công ty Cổ đông - TV HĐQT</i>	-	1.726.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	<i>Công ty con</i>	-	600.000.000
Tạm ứng		-	-
- Ông Dương Văn Điệp	<i>UV HĐQT kiêm PGĐ</i>	6.317.000.000	1.950.000.000
Vay dài hạn			
- Ông Trương Thanh Sơn	<i>UV HĐQT kiêm GĐ</i>	2.620.661.250	42.498.367.754
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	<i>Công ty con</i>	5.300.000.000	
- Công ty CP Hồng Hưng	<i>Công ty con</i>	4.300.000.000	26.300.000.000
Trả nợ vay dài hạn			
- Ông Trương Thanh Sơn	<i>UV HĐQT kiêm GĐ</i>	23.930.319.795	29.874.464.909
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	<i>Công ty con</i>	5.300.000.000	
- Công ty CP Hồng Hưng	<i>Công ty con</i>	6.700.000.000	
Thu nhập của BGĐ		231.900.000	243.200.000

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

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm nay	Năm trước
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	%	83,31%	86,45%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	16,69%	13,55%
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	52,18%	94,89%
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	47,82%	5,11%
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,92	1,05
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	7,80	3,23

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1	0,23	0,73
3. Tỷ suất sinh lời				
3.1 Lợi nhuận / doanh thu				
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%		10,94%	4,46%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%		8,69%	3,48%
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản				
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%		4,41%	0,32%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%		3,50%	0,25%
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%		7,33%	4,83%

7. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 05 tháng 06 năm 2017

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

PHỤ LỤC 1**22. 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				(101.528.977)	9.898.471.023
- Tăng vốn năm trước						-
- Lãi trong năm trước					502.125.691	502.125.691
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi						-
- Tăng khác						-
- Giảm khác						-
Số dư đầu năm nay	10.000.000.000	-	-	-	400.596.714	10.400.596.714
- Tăng vốn trong năm	115.000.000.000					115.000.000.000
- Lãi trong năm					9.914.091.608	9.914.091.608
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi						-
- Tăng khác						-
- Lỗ trong năm						-
- Phân phối lợi nhuận						-
- Cổ tức						-
- Giảm khác						-
Số cuối năm	125.000.000.000	-	-	-	10.314.688.322	135.314.688.322

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

