



Viettenson
Vi tương lai bền vững

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

“Vi tương lai bền vững”



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
(Mã chứng khoán AAV)
NĂM 2019

Chí Linh, tháng 03 năm 2020

NỘI DUNG CHÍNH

I. THÔNG TIN CHUNG	5
1. Thông tin khái quát	
1.1. Thông tin về công ty	5
1.2. Quá trình hình thành và phát triển	6
1.3. Tầm nhìn và sứ mệnh	6
1.4. Thành tích đã đạt được	7
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	8
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	9
3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý.....	9
3.2. Các công ty con, công ty liên kết	11
4. Định hướng phát triển	12
5. Các rủi ro	12
5.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô.....	12
5.2. Rủi ro về tỷ giá	13
5.3. Rủi ro về lãi suất	14
5.4. Rủi ro về pháp luật.....	14
5.5. Rủi ro về đặc thù ngành	14
5.6. Rủi ro về môi trường.....	14
5.7. Rủi ro khác	15
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019.....	15
6. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	15
7. Tổ chức và nhân sự	15
7.1. Danh sách Ban Tổng giám đốc	15
7.2. Cơ cấu nhân sự	19
8. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.....	20
8.1. Các dự án trọng điểm Công ty đang đầu tư và tình hình triển khai các Dự án trong năm 2020	20
8.2. Tình hình hoạt động của các Công ty con năm 2019	26
9. Tình hình tài chính	27

10. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	29
10.1. Cổ phần và cơ cấu cổ đông.....	29
10.2. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:	30
10.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ:	30
10.4. Các chứng khoán khác:.....	30
11. Tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của Công ty	30
11.1. Tác động đến môi trường	30
11.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường	30
11.3. Chính sách liên quan đến người lao động	30
11.4. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.....	34
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	36
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	36
2. Tình hình tài chính	37
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	39
4. Kế hoạch tăng trưởng, phát triển sản xuất kinh doanh trong năm 2020....	40
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	41
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty.	41
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	42
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	42
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc	43
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	43
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	43
1. Hội đồng quản trị	43
2. Ban kiểm soát:.....	51
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát.....	56
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....	58
1. Ý kiến kiểm toán:	58
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	58

I. THÔNG TIN CHUNG
1. Thông tin khái quát
1.1. Thông tin về công ty

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Tên giao dịch quốc tế	: Viet Tien Son Real Estate Holding Company
Tên viết tắt	: VTSRE.,HC
Trụ sở chính	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Điện thoại	: 0220.626.6066
Fax	: 0220.626.6373
Sàn giao dịch bất động sản Hải Dương	: Số 6, đường Hồng Quang, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
Sàn giao dịch bất động sản Chí Linh	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Website	: www.viettenson.com
Logo	: 
Giấy CNĐKKD	: 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 11/04/2019.
Đại diện theo pháp luật	: Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Vốn điều lệ	: 318.749.960.000 (<i>Ba trăm mười tám tỷ, bảy trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn</i>) đồng
Vốn thực góp	: 318.749.960.000 (<i>Ba trăm mười tám tỷ, bảy trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn</i>) đồng
Tài khoản ngân hàng	: 46110000158617
Nơi mở tài khoản	: Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Hải Dương
Mã cổ phiếu	: AAV

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010 trên cơ sở tách ra từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn.

Ngày 20/07/2010, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản tại thị xã Chí Linh; và sau gần 1 năm, ngày 14/03/2011, Công ty đã thành lập thêm Sàn Giao dịch Bất động sản thứ 2 tại thành phố Hải Dương. Đây cũng chính là 2 sàn giao dịch bất động sản đầu tiên trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Việc thành lập Sàn giao dịch Bất động sản là sự khẳng định hướng tới chuyên nghiệp hoá và cam kết phục vụ khách hàng của Công ty trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Ngày 16/07/2013, Việt Tiên Sơn Địa ốc tiếp tục thành lập Trung tâm Du lịch lữ hành với mục tiêu đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động của Công ty, không chỉ trong lĩnh vực bất động sản.

Ngày 20/03/2017, Công ty thành lập chi nhánh Hà Nội, có địa chỉ tại Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội để mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại và giới thiệu các sản phẩm bất động sản trong tương lai của Công ty tới các Nhà đầu tư tại Hà Nội.

Ngày 17/05/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được UBCKNN chấp thuận là Công ty đại chúng tại Công văn số 2756/UBCK-GSĐC về việc Chấp thuận Hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng.

Ngày 19/06/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), cấp giấy chứng nhận lưu ký số 126/2017/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là AAV.

Ngày 16/10/2018, UBCKNN đã ra Công văn số 7051/UBCK-QLCB về việc chấp thuận Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của AAV, theo đó số lượng cổ phiếu phát hành thành công là 1.874.996, nâng tổng số cổ phần của VTSR là 14.374.996 cổ phần, tương đương vốn điều lệ đạt 143.749.960.000 đồng.

Ngày 12/02/2019, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng và đã thực hiện xong với tổng số lượng cổ phiếu chào bán là 17.500.000 cổ phiếu. Với số vốn ban đầu 50.000.000.000 đồng, trải qua mười năm hình thành và phát triển, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ của Việt Tiên Sơn Địa ốc là 318.749.960.000 đồng.

1.3. Tầm nhìn và sứ mệnh

TẦM NHÌN

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trở thành Công ty đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, có vị trí dẫn dắt thị trường trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, căn hộ cho thuê và công viên nghỉ trang.

Trong giai đoạn phát triển từ 2017-2027 và những năm tiếp theo, Công ty chú trọng phát triển thêm lĩnh vực đầu tư mặt bằng kinh doanh cho thuê, thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị thi công công trình, thực phẩm đông lạnh, thực phẩm sạch, sản xuất sản phẩm đông nam dược và thực phẩm chức năng, sản xuất sản phẩm nhựa tái sinh; trở thành đơn vị trong top đầu khu vực Hải Dương và các tỉnh lân cận trong các lĩnh vực nêu trên.

SỨ MỆNH

Với Nhà đầu tư & Cổ đông: Cam kết sự Minh bạch và phân đầu không ngừng gia tăng giá trị Công ty, bảo vệ và phát triển vốn đầu tư của cổ đông.

Với Khách hàng: Cam kết không ngừng Đổi mới, Lắng nghe, Sáng tạo để cung cấp những Sản phẩm, Dịch vụ tiện ích, Chất lượng cao, Giá phù hợp, luôn mang đến Lợi ích & Giá trị tốt nhất cho Khách hàng & Người sử dụng.

Với Nhà cung cấp và Đối tác: Cam kết sự hợp tác Gắn bó, đảm bảo Uy tín và Lợi ích trên nguyên tắc Cùng Thắng.

Với Người lao động: Cam kết tạo dựng cho Người lao động trong Công ty môi trường làm việc Gắn bó, Thân thiện, Năng động, Chuyên nghiệp, Thu nhập ổn định với cơ hội Phát triển Năng lực, Giá trị & Tạo dựng sự nghiệp thành công.

Với Xã Hội: Cam kết bảo vệ và đóng góp với cộng đồng để có cuộc sống Tốt đẹp hơn. Luôn nỗ lực để tạo ra việc làm đóng góp vào sự phát triển kinh tế của Tỉnh và của Quốc Gia.

NGUYÊN TẮC VÀ TRIẾT LÝ KINH DOANH

“Vi Tương Lai Bền Vững”

1.4. Thành tích đã đạt được

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc luôn đề cao tinh thần cùng chung tay vì sự phát triển cộng đồng, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với Nhà nước thông qua các hoạt động thiết thực có ích cho xã hội như tham gia tài trợ các chương trình xúc tiến thương mại, đóng góp tích cực cho các hoạt động cộng đồng, hoạt động của Hội doanh nhân trẻ tỉnh Hải Dương, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Hải Dương, Hiệp hội bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt Nam (VACOD),... Chủ tịch Hội đồng quản trị Nguyễn Thanh Hải đã được Chủ tịch nước trao tặng huân chương lao động hạng 3, được Thủ tướng chính phủ tặng Bằng khen, được UBND tỉnh Hải Dương và nhiều cơ quan tổ chức trao tặng kỷ niệm chương, bằng khen, và giấy khen.

Dưới đây là một số Bằng khen, Giấy khen tiêu biểu mà Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc, Công ty thành viên và Ban lãnh đạo đã đạt được trong năm 2019.





2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư kinh doanh Bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng;
- Thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng công trình;
- Du lịch lữ hành.

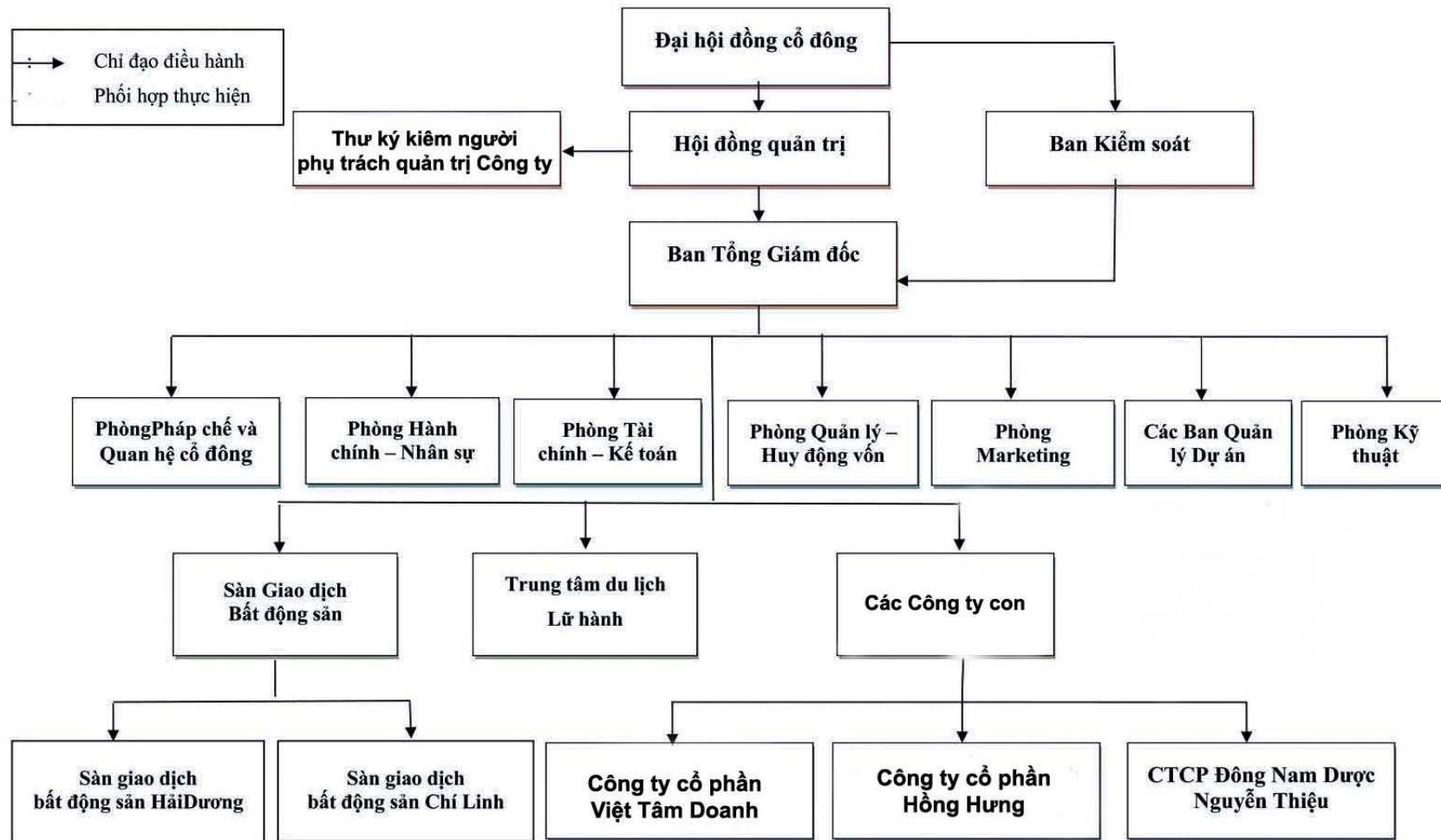
b. Địa bàn kinh doanh

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc hiện đang hoạt động chủ yếu trên địa bàn tỉnh Hải Dương, tỉnh Thái Bình, TP. Hà Nội và thương mại quốc tế tại Hoa Kỳ, châu Âu, Ấn Độ, Singapore,... Trong thời gian tới, Công ty có định hướng mở rộng phát triển các ngành nghề kinh doanh bất động sản và sản xuất Đông nam dược trong khu vực miền Bắc và trên cả nước.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC



Nguồn: Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

3.2. Các công ty con, công ty liên kết
a. Các công ty con (Được trình bày tại BCTC hợp nhất, trang số 13).

TT	Tên Công ty con	Logo	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ
1	Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu		Lô 1A, Cụm công nghiệp Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh Đông Nam dược; Dịch vụ khám chữa bệnh	36	88,83%
2	Công ty CP Việt Tâm Doanh		Quán Sui, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh thương mại máy móc công trình, thiết bị phụ tùng	48	80,00%
3	Công ty CP Hồng Hưng		Cụm công nghiệp Việt Hòa, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng	58	94,83%

b. Các công ty góp vốn hợp tác kinh doanh

STT	Tên Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh	Địa chỉ	Mục đích hợp tác kinh doanh	Số vốn góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ vốn góp VTSR
1	Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Đông	Số 72 Hoàng Sâm, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	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	20,50	49%

4. Định hướng phát triển

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Hướng tới phát triển bền vững, đầu tư theo chiều sâu, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và cải tiến sáng tạo trên mọi lĩnh vực.
- Mang lại lợi nhuận và thặng dư cao nhất cho các Cổ đông của Công ty.
- Luôn giữ vững uy tín trên thương trường, là địa chỉ tin cậy của các đối tác chiến lược và khách hàng.

4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Xây dựng Việt Tiên Sơn Địa ốc trở thành tập đoàn hoạt động đa ngành nghề theo mô hình Công ty mẹ - con, tập trung phát triển mạnh mẽ ba trụ cột kinh doanh chiến lược: Đầu tư, kinh doanh Bất động sản; Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng; Kinh doanh thương mại.

4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững:

Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác;

Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, thực hiện đầy đủ công tác phòng ngừa, ứng phó, khắc phục sự cố môi trường, đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật môi trường, tiêu chuẩn môi trường trong hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tiến hành thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng điện, lượng nước tiêu dùng. Tổ chức thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý rác thải phát sinh hàng ngày. Tổ chức dọn vệ sinh môi trường xung quanh các Dự án. Tổ chức hoạt động trồng cây xanh, tạo môi trường trong lành;

Hoạt động vì mục tiêu phát triển chung của toàn xã hội, gắn sự phát triển của Công ty với địa phương và địa bàn hoạt động. Chung tay vì cộng đồng, chia sẻ khó khăn với các đối tượng chính sách, hộ gia đình khó khăn qua các hoạt động từ thiện. Tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội, quan tâm đến đời sống của người lao động;

Tích cực đóng góp cho Ngân sách nhà nước thông qua việc nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế, tiến hành kê khai và nộp đủ, kịp thời các loại thuế, phí tài nguyên, môi trường và bảo vệ môi trường và sự phát triển chung của địa phương, khu vực.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2019 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại. Căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu. Sự biến động khó lường trên thị trường tài chính - tiền tệ quốc tế, giá dầu diễn biến phức tạp tác

động đến tăng trưởng tín dụng, tâm lý và kỳ vọng thị trường. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tăng trưởng tích cực trong năm 2018, kinh tế vĩ mô ổn định nhưng cũng phải đối mặt không ít khó khăn, thách thức với thời tiết diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến năng suất và sản lượng cây trồng; ngành chăn nuôi gặp khó khăn với dịch tả lợn châu Phi diễn ra tại tất cả 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; tăng trưởng chậm lại của một số mặt hàng xuất khẩu chủ lực; giải ngân vốn đầu tư công không đạt kế hoạch.

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam vì vậy sẽ phụ thuộc nhiều vào các điều kiện kinh tế trong nước. Năm 2019 kinh tế Việt Nam tiếp tục chuyển biến tích cực, đạt nhiều kết quả nổi bật: GDP năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%. Nhưng ý nghĩa hơn là dù tăng trưởng cao nhưng Việt Nam vẫn duy trì được ổn định kinh tế vĩ mô với việc giữ được mục tiêu CPI, môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện... và đặc biệt các doanh nghiệp tiếp tục tin tưởng vào triển vọng kinh tế Việt Nam 2020.

Việt Nam cũng chịu nhiều tác động thiếu tích cực của nền kinh tế toàn cầu, tuy nhiên bằng nhiều nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nên vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản như kiềm chế lạm phát, ổn định tỷ giá, do đó đã hỗ trợ rất nhiều cho các doanh nghiệp trong ngành nói chung và Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc nói riêng.

Tuy vậy nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều rủi ro và thách thức vì phát triển chưa bền vững và phục hồi không đều; tăng trưởng chủ yếu dựa vào nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Chính sách tài khóa luôn trong trạng thái căng thẳng. Thu ngân sách có sự sụt giảm do việc cắt giảm nhiều loại thuế nhập khẩu do Việt Nam gia nhập các Hiệp định thương mại tự do, việc cơ cấu lại bộ máy hành chính còn chưa triệt để khiến cho dư địa đầu tư và các dự án trọng điểm quốc gia gặp nhiều khó khăn, gây cản trở và hạn chế sự phát triển của nền kinh tế. Bên cạnh đó, vốn đầu tư và lĩnh vực bất động sản đang tăng cao (đến từ cả khu vực trong nước và vốn FDI) cũng gây ra những lo ngại về tăng trưởng nóng.

5.2. Rủi ro về tỷ giá

Nhìn lại diễn biến tỷ giá năm 2019 có thể thấy đây là năm tỷ giá ít biến động. Trong năm, tỷ giá trung tâm do NHNN công bố đã tăng khoảng 1,4%, tỷ giá giao dịch trên thị trường liên ngân hàng xấp xỉ bằng so với đầu năm. Trong 7 năm qua, chỉ có năm 2015 chứng kiến tỷ giá biến động mạnh hơn với mức tăng 5,1%. Có thể nói năm 2019 là một năm thành công trong công tác điều hành tỷ giá của NHNN, góp phần cho các hoạt động thương mại xuất nhập khẩu của Công ty thuận lợi hơn. Tuy vậy năm 2020 có thể sẽ gặp những áp lực tăng tỉ giá, chủ yếu đến từ kế hoạch tăng lãi suất cơ bản của Fed và các bất ổn trong thương mại quốc tế, đòi hỏi Công ty phải có sự thận trọng và tính toán kỹ lưỡng, tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp.

5.3. Rủi ro về lãi suất

Với đặc thù hoạt động cần vốn đầu tư lớn, vấn đề lãi suất luôn được Công ty quan tâm và theo dõi sát sao, kiểm soát kỹ lưỡng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính. Đặc biệt với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, là ngành hạn chế đầu tư của các ngân hàng cũng khiến áp lực về chi phí tài chính gia tăng.

5.4. Rủi ro về pháp luật

Mọi hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập cá nhân... Luật và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình sửa đổi, bổ sung để đồng bộ với sự thay đổi của Luật Dân sự và Luật Hình sự. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh và giao dịch cổ phiếu của Công ty. Đặc biệt, các quy định liên quan đến quản trị Công ty đại chúng và công tác công bố thông tin đại chúng đều được cập nhật và thay đổi liên tục.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty có bộ phận pháp lý thường xuyên theo dõi, dự báo, cập nhật các thay đổi của pháp luật và ảnh hưởng đối với các dự án kinh doanh của Công ty. Liên tục đào tạo, bồi dưỡng nhân sự nắm vững chuyên môn pháp lý, bên cạnh đó Công ty đã sử dụng các dịch vụ tư vấn pháp luật nhằm đảm bảo chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đầu tư cũng như quản trị doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

5.5. Rủi ro về đặc thù ngành

Bên cạnh áp lực cạnh tranh giữ vững vị thế trên thị trường, Công ty còn đối diện với các rủi ro mang tính đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản.

Trước hết là rủi ro về khả năng huy động và sử dụng vốn. Các dự án bất động sản luôn cần có lượng vốn đầu tư rất lớn. Hiện tại, Công ty đang trong giai đoạn đầu triển khai nhiều dự án trọng điểm, vì vậy để huy động được nguồn vốn lớn từ thị trường cũng như vốn vay cũng không ít khó khăn, gây ảnh hưởng nhất định tới kế hoạch của các dự án. Việc huy động và sử dụng vốn phải được tính toán rất kỹ lưỡng để tránh rủi ro mất thanh khoản cho các hoạt động của Công ty cũng như phải đảm bảo hiệu quả đầu tư.

Trong quá trình thực hiện xây dựng các dự án, rủi ro gặp phải đó là phải đảm bảo tiến độ và an toàn trong thi công công trình. Cùng với đó là sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào cũng là yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới sự thành công của các dự án. Để đảm bảo hoạt động xây dựng các dự án được hiệu quả, an toàn, đúng tiến độ và kiểm soát chi phí, Công ty luôn thành lập các ban quản lý cho mỗi dự án, với đội ngũ đủ năng lực, trình độ, kinh nghiệm, luôn chú trọng, sâu sát tiến độ thực hiện để kiểm soát trước những yếu tố rủi ro và đưa ra các biện pháp khắc phục kịp thời.

5.6. Rủi ro về môi trường

Theo nhận định của ban lãnh đạo, rủi ro về môi trường liên quan đến các ngành nghề kinh doanh của Công ty là không cao, tuy nhiên trong khi tiến hành thi công dự án

có thể xảy ra một số phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước cho môi trường xung quanh, hơn nữa các rủi ro về môi trường đều có ảnh hưởng về mặt pháp lý, nên Công ty luôn chú trọng việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến yếu tố môi trường, mỗi dự án đều có các chuyên gia uy tín thẩm định, đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện.

5.7. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ có tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty như các hiện tượng thiên tai (bão lụt, động đất,...), rủi ro mang tính địa chính trị.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Quy mô tổng tài sản đạt 588.735 triệu đồng.
- Doanh thu thuần đạt 547.472 triệu đồng, tăng ròng 78.607 triệu đồng, tương đương 16,63% so với năm 2018. Lợi nhuận sau thuế đạt 30.804 triệu đồng, giảm 5.962 triệu đồng, tương đương giảm 16,22% so với năm 2018.

Tỷ lệ giá vốn trên doanh thu năm 2019 so với 2018 tăng, mặt khác chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2019 đều tăng so với năm 2018, nguyên nhân là do chi phí tiền lương tăng và do phân bổ lợi thế thương mại khi Việt Tiên Sơn Địa ốc mua thêm cổ phần của Công ty cổ phần Hồng Hưng.

Trong bối cảnh gặp nhiều khó khăn về thị trường hoạt động cũng như việc triển khai, hoàn thiện các dự án bất động sản nhưng Công ty đã có sự nỗ lực rất lớn để đạt được sự phát triển tương đối tốt về hiệu quả kinh doanh.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban Tổng giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 05 thành viên, gồm 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc, thực hiện các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty.

- Danh sách Ban Tổng Giám đốc của Công ty như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
2	Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
4	Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc

*** Ông Trương Thanh Sơn - Tổng giám đốc**


Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Quá trình công tác:

- Từ tháng 01/1988 đến tháng 03/1993

- Từ tháng 03/1993 đến tháng 05/1993

- Từ tháng 05/1993 đến tháng 06/1997

- Từ tháng 06/1997 đến tháng 08/2000

- Từ tháng 08/2000 đến tháng 09/2003

- Từ tháng 09/2003 đến tháng 05/2005

- Tháng 04/2005 đến Nay

- Từ tháng 04/2011 đến tháng 12/2016

- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017

- Từ tháng 02/2017 đến Nay

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

- Sở hữu cá nhân
- Được ủy quyền đại diện

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Họ tên: **TRƯƠNG THANH SƠN**

Ngày tháng năm sinh: 03/11/1966

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay:

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn.

Nhân viên kế hoạch Tổng Công ty xuất nhập khẩu và đầu tư tỉnh Hải Hưng

Nhân viên kế hoạch Sở Thương mại tỉnh Hải Hưng

Trưởng Phòng tổ chức Hành chính Công ty Thương mại dịch vụ Hải Hưng phía Nam

Nhân viên xuất nhập khẩu Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam

Trưởng phòng Vật tư Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam

Giám đốc Bộ phận cung ứng Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam

Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Hồng Hưng

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

3.187.500 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)

3.187.500 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)

0 cổ phiếu

Không

*** Ông Dương Văn Điệp - Phó Tổng Giám đốc**



Họ tên: **DƯƠNG VĂN ĐIỆP**
Trình độ chuyên môn: 12/12
Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Quá trình công tác:

- Tháng 03/2003 đến tháng 05/2010

Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

- Tháng 10/2007 đến tháng 5/2018

Giám đốc Công ty TNHH - MTV Tân Dương

- Tháng 06/2010 đến tháng 12/2016

Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

- Tháng 04/2010 đến nay

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

- Tháng 11/2018 đến nay

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân

575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)

- Được ủy quyền đại diện

0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ

của những người liên quan:

Không

*** Ông Nguyễn Tuấn Anh - Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng**



Họ tên: **NGUYỄN TUẤN ANH**
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Học viện Tài Chính
Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty, Người công bố Thông tin của Công ty

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam

Quá trình công tác:

- Từ tháng 04/2005 đến tháng 03/2010 Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017 Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Từ tháng 02/2017 đến nay Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 03/ 2016 đến nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP Smart Wood Việt Nam

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 575.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,804%)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

*** Ông Nguyễn Trọng Điều - Phó Tổng giám đốc**



Họ tên: **NGUYỄN TRỌNG ĐIỀU**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh, thạc sỹ quản lý kinh tế

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Quá trình công tác:

- Tháng 02/1985 đến tháng 04/2000 Kế toán Trung đoàn 35, xí nghiệp khai thác than Đồng Rì – Công ty Đông Bắc
- Tháng 05/ 2000 đến tháng 01/2019 Công chức Thanh tra tỉnh Hải Dương
- Tháng 03/2019 đến Nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

*** Ông Nguyễn Minh Xô - Phó Tổng giám đốc**


Họ tên: **NGUYỄN MINH XÔ**
 Ngày tháng năm sinh: 13/06/1959
 Trình độ chuyên môn: Trung cấp cơ điện
 Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Xuân

Quá trình công tác:

- Tháng 10/1980 đến tháng 10/1985 Trung đội trưởng Đại đội 10, Trung đoàn 11, Sư đoàn 319, Bộ Quốc Phòng
- Tháng 01/1985 đến tháng 12/2010 Kinh doanh tại Phả Lại, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương
- Tháng 01/2011 đến tháng 01/2017 Phó Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Tháng 02/ 2017 đến Nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ Không
 của những người liên quan:

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày thay đổi	Lý do thay đổi
1	Trần Đức An	Thành viên HĐQT độc lập	25/4/2019	Miễn nhiệm
2	Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên HĐQT độc lập	25/4/2019	Bỏ nhiệm
3	Đỗ Thị Thu Hà	Thành viên Ban kiểm soát	25/4/2019	Miễn nhiệm
4	Nguyễn Thị Tư	Thành viên Ban kiểm soát	25/4/2019	Bỏ nhiệm
5	Nguyễn Trọng Điều	Phó TGD Công ty	01/03/2019	Bỏ nhiệm

2.3. Cơ cấu nhân sự

Tại 31/12/2019, tổng số lao động là 43 người (không tính tại các Công ty con)

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo giới tính	43	100,00
	Nam	29	67
	Nữ	14	33
2	Phân theo hợp đồng lao động	43	100,00
	Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng)	0	0,00
	Hợp đồng từ 3 - 12 tháng	0	0,00
	Hợp đồng từ 1 - 3 năm	0	0,00
	Hợp đồng vô thời hạn	43	100,00
3	Phân theo trình độ lao động	43	100,00
	Trình độ Đại học và trên Đại học	22	51
	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	7	16
	Trình độ phổ thông	14	33

*** Chính sách đối với người lao động**

- Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện đầy đủ về BHXH, BHYT, BHTN...khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ chuyên môn, hiểu biết về xã hội, tạo điều kiện cho người lao động tham gia hoạt động thể thao, văn hóa văn nghệ....;

- Công ty đã giải quyết việc làm cho lao động với mức thu nhập ổn định, thực hiện tốt các chế độ chính sách Nhà nước quy định đối với người lao động và đóng góp đáng kể vào ngân sách Nhà nước;

- Chính sách đào tạo nguồn nhân lực: Với phương châm nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất tạo nên thành công cho công ty, Công ty luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực với các chính sách đào tạo, tuyển dụng người tài nhằm chọn được những cá nhân tốt nhất cũng như xây dựng được một tập thể vững mạnh. Khuyến khích việc tham gia học tập các lớp học, khóa học do các trường đào tạo;

- Tuyển dụng: Với hệ thống quy chế tuyển dụng được ban hành đã tạo ra khung cơ bản nhằm góp phần tuyển chọn những người thực sự có tài góp sức xây dựng Công ty;

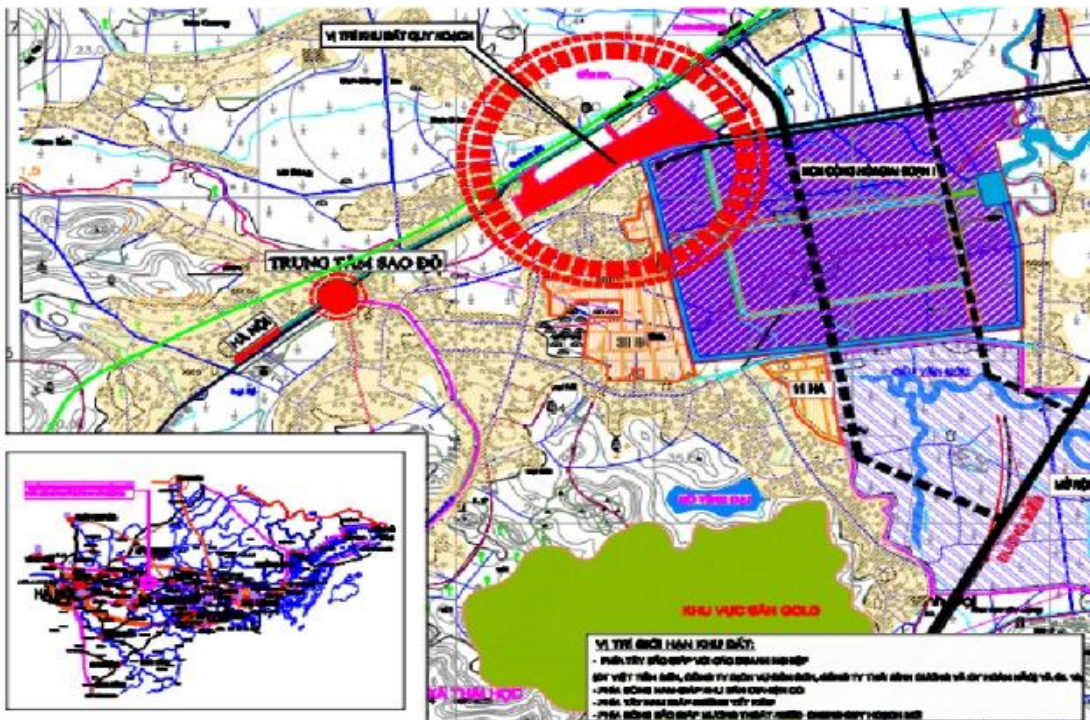
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

3.1 Các dự án trọng điểm Công ty đang đầu tư và tình hình triển khai các Dự án trong năm 2020

a. Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu - TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

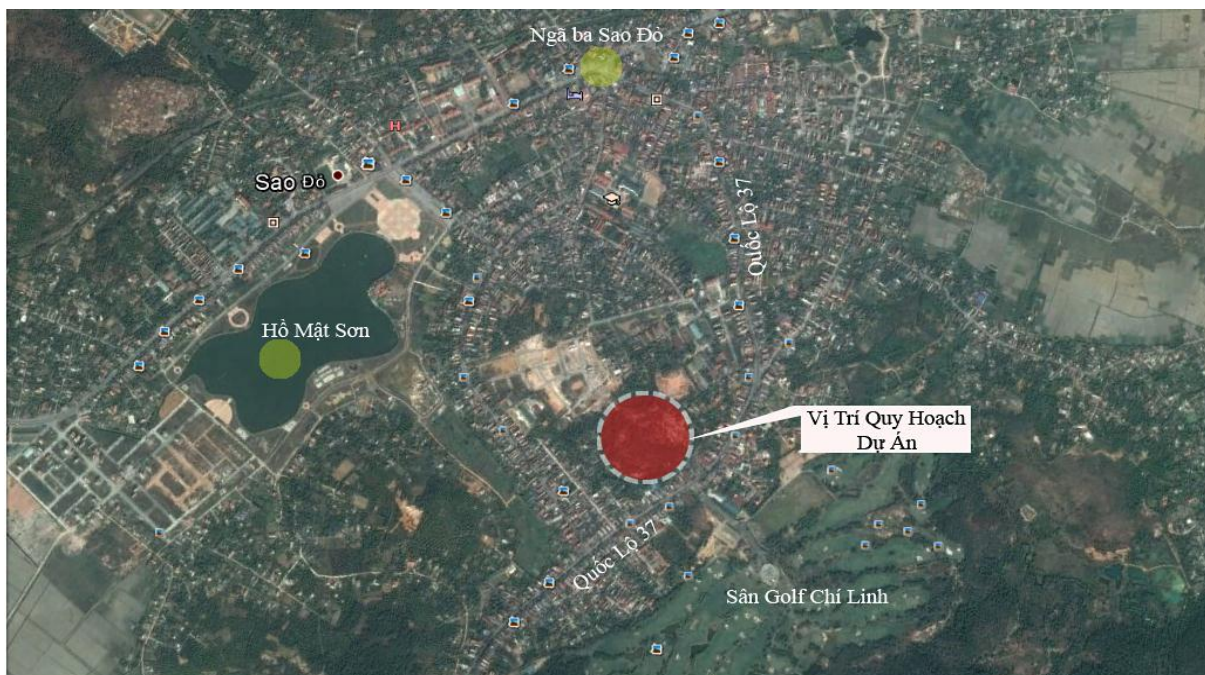
Dự án với tổng mức vốn đầu tư 214 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 cấp lần đầu ngày 29/04/2011, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 10/07/2013),

quy mô gần 20 ha bao gồm 1.101 lô đất được thiết kế đồng bộ với các thành phần: Nhà trẻ, khu dịch vụ thương mại, khu văn phòng, khu bể cảnh cây xanh. Được Công ty thực hiện từ năm 2011, đến nay Công ty đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng, có 307 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng, và 415 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 31/12/2019. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và được cấp sổ đỏ trong năm 2020.



Trong năm 2020, Công ty sẽ hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bàn giao lại chính quyền.

b. Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương
(Đổi tên từ Dự án Khu dân cư Sân Golf thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương)



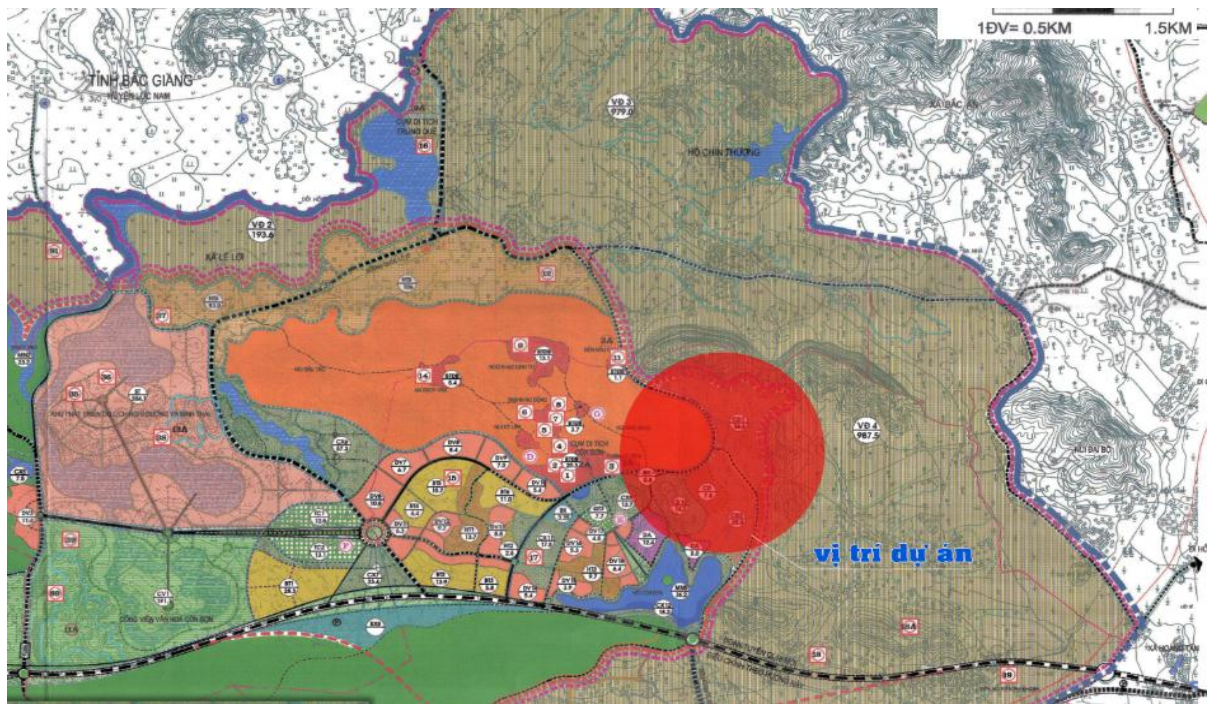
Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo nằm tại vị trí khu vực đồi Cơ giới thuộc phường Sao Đỏ, trung tâm thị xã Chí Linh có tổng diện tích lập quy hoạch hơn 8.9 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 168 tỷ đồng, đáp ứng nhu cầu sinh sống của khoảng 1.100 cư dân. Trong năm 2017, Công ty nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cho dự án và

đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương phê duyệt theo quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 11/12/2017, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Ngày 31/01/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 499/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thị xã Chí Linh.

Thời hạn thực hiện dự án là 36 tháng, kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án được ký kết giữa nhà đầu tư được lựa chọn và Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh. Đến nay, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng và đang tiếp tục triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đảm bảo tiến độ về thời gian theo quy định của pháp luật.

c. Dự án Côn Sơn Resort - TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương



Dự án Côn Sơn Resort là một trong các dự án trọng điểm của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trong chiến lược phát triển kinh doanh bất động sản bền vững. Với quy mô hơn 90 ha bao gồm các khu rừng sinh thái bảo tồn; quần thể khách sạn và nhà hàng 4 sao; trung tâm hội nghị với sức chứa 1.000 người; các tổ hợp thể thao như sân tập golf, bể bơi và các hoạt động thể thao, vui chơi ngoài trời khác; khu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe; hệ thống công viên, hoa và cây xanh, suối, hồ; các khu biệt thự nghỉ dưỡng có quy mô từ hơn 300 m² đến hơn 1.000 m².

Tổng mức đầu tư giai đoạn cơ sở hạ tầng dự án: 550 tỷ đồng, dự kiến triển khai các dự án thành phần của toàn bộ Dự án khoảng 2.000 tỷ đồng.

Ngày 13/02/2018 UBND tỉnh Hải Dương có Quyết định số: 695/QĐ-UBND, v/v chấp thuận đầu tư Dự án Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ngày 05/03/2018 Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh đã có Quyết định số 197/QĐ-UBND, v/v thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB Dự án đầu tư xây dựng Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, Hải Dương.

Ngày 15/02/2019, Hội đồng đăng ký đất đai phường Cộng Hòa tổ chức Hội nghị tiến hành xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của dự án để chuẩn bị cho công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB. Hiện tại Công ty đang cùng Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB triển khai công tác giải phóng mặt bằng và các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo nhu cầu của dự án và quy định của Luật Đất đai, Luật Lâm nghiệp.

Dự kiến Dự án Côn Sơn Resort được khởi công xây dựng trong năm 2020.

d. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên - TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương



Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là mô hình nghĩa trang theo hình thức xã hội hóa đầu tiên của tỉnh Hải Dương, góp phần đảm bảo các tiêu chí đô thị văn minh, hiện đại.

Ngày 15/5/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 1508/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên theo đồ án quy hoạch được duyệt có diện tích khoảng 20 ha, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 200 tỷ đồng, đồng thời cho phép mở rộng lên đến gần 100 ha. Khu vực quy hoạch dự án nằm trên khu đồi núi thuộc địa bàn hai phường Chí Minh và Sao Đỏ, thị xã Chí Linh. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc

Viên là một trong các dự án thực hiện chuyển đổi chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản hướng tới kinh doanh bền vững của Công ty.

Năm 2019, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3749/UBND-VP ngày 29/10/2018 về việc thực hiện ý kiến của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với việc xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên, Công ty đang tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Dự kiến dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên sẽ triển khai trong năm 2020.

e. Hoàn thiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại nhà máy và dây chuyền sản xuất Đông Nam Dược - Thực phẩm chức năng (Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu - Công ty con Chủ đầu tư)



Nhà máy sản xuất Đông Nam dược của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu (Công ty con) đã được xây dựng và hoàn thiện trong năm 2017 với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 hơn 60 tỷ đồng, diện tích xây dựng Nhà máy số 1 là 15.337,5 m2, mục tiêu cung cấp các sản phẩm Dược phẩm chức năng theo công thức gia truyền trên dây chuyền công nghiệp hiện đại. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thiện lắp đặt 5 dây chuyền sản xuất và hoàn thiện các công đoạn chạy thử, sản xuất thử. Công ty đã được Chi cục An toàn, vệ sinh thực phẩm tỉnh Thái Bình đánh giá cao việc bố trí dây chuyền sản xuất của Công ty rất khoa học, khép kín, đảm bảo nguyên tắc vệ sinh, an toàn thực phẩm và sát với tiêu chuẩn GMP, tiêu chuẩn cao nhất trong sản xuất ngành dược phẩm. Ngày 25/8/2017 Cục an toàn thực phẩm - Bộ Y tế đã cấp giấy chứng nhận Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu là cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm.

Nhà máy Đông Nam Dược đã sản xuất thành công 04 sản phẩm đầu tiên là: “*Hoàn Dương Ông Thiệu; Kiện Cốt Ông Thiệu; Trạng Vị Ông Thiệu; Trà Hòe Ông Thiệu*”, tất cả các sản phẩm trên đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế cấp Giấy chứng nhận phù hợp

quy định an toàn thực phẩm theo quy định hiện hành. Hiện nay, các sản phẩm của Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đã được phủ sóng rộng rãi tại hầu hết các nhà thuốc trong và ngoài tỉnh. Theo BCTC đã kiểm toán năm 2019, LNST của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu đạt 3,15 tỷ đồng, bằng 60,23% so với cùng kỳ năm 2018.



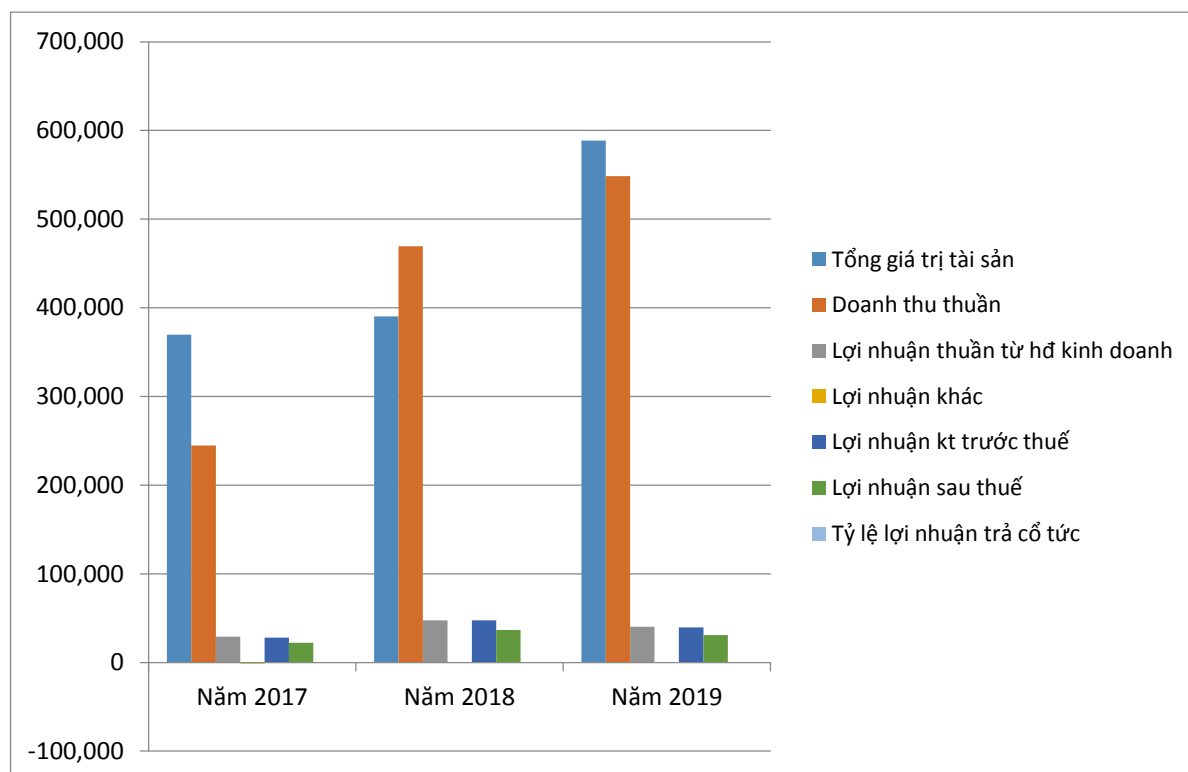
3.2. Tình hình hoạt động của các Công ty con năm 2019

Số liệu về tình hình hoạt động kinh doanh của các Công ty con trong năm 2019 theo BCTC đã kiểm toán: Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	Công ty CP Việt Tâm Doanh	Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu	Công ty cổ phần Hồng Hưng
1. Tổng giá trị tài sản	108.470	41.010	72.775
2. Vốn chủ sở hữu	54.336	39.489	58.476
3. Doanh thu thuần	126.537	19.662	492
4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.828	3.937	674
5. Lợi nhuận khác	0,17	(0,278)	(138)
6. Lợi nhuận trước thuế	7.829	3.937	535
7. Lợi nhuận sau thuế	6.089	3.149	400

4. Tình hình tài chính
4.1. Tình hình tài chính (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2019)
Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	% tăng/ giảm của năm 2019 so với 2018
1. Tổng giá trị tài sản	369.686	390.153	588.735	50,9
2. Doanh thu thuần	244.739	469.406	548.359	16,82
3. Lợi nhuận thuần từ hđ kinh doanh	29.113 (1.176)	47.624 (371)	40.301 (669)	(15,38) 80,32
4. Lợi nhuận khác	27.936	47.400	39.633	(16,39)
5. Lợi nhuận kt trước thuế	22.256	36.766	30.804	(16,22)
6. Lợi nhuận sau thuế	15%	10%	10% (dự kiến)	0
7. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức				

Biểu đồ: (Đơn vị tính: triệu VND)


So với năm 2018 tổng tài sản, tổng nguồn vốn tăng là do trong năm 2019 Công ty thực hiện tăng vốn thành công, thu về 175 tỷ dùng để thi công dự án Yết Kiêu và mua thêm cổ phần Công ty cổ phần Hồng Hưng.

Mặc dù doanh thu của Công ty CP Việt Tâm Doanh chỉ đạt 50,4% so với kế hoạch nhưng doanh thu hợp nhất của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc năm 2019 vẫn tăng 16.82% so với năm 2018 nguyên nhân là do năm 2019, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc mở rộng thị trường đông lạnh, tạo quan hệ tốt với bạn hàng nên doanh thu mặt hàng này tăng 37.62% so với năm 2018.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán 2019)

Các chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
1. <i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSNH/Nợ ngắn hạn)	0,99	1,26	2,11	Lần
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,82	1,06	1,97	Lần
2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>				
+ Tổng số Nợ/Tổng tài sản	0,55	0,49	0,37	Lần
+ Tổng số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,23	0,96	0,58	Lần
3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>				
+ Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	7,9	15,8	18,7	Vòng
+ Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,66	1,20	0,9	Vòng
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,09	7,83	5,62	%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	13,40	18,50	8,26	%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,02	9,42	5,23	%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	11,90	10,18	7,35	%

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các chỉ số về khả năng thanh toán của Việt Tiên Sơn Địa ốc có xu hướng tăng so với năm 2018 do tốc độ tăng trưởng tài sản ngắn hạn nhanh hơn tốc độ tăng nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng mạnh từ 1,26 lần lên 2,11 lần và Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,06 lần lên 1,97 lần. Bản chất của việc giảm nợ ngắn hạn trong năm là do đã thanh toán một số khoản vay

ngân hàng tới hạn thanh toán, đồng thời trả trước cho bên thi công các dự án công ty tiến hành sắp tới làm cho khối lượng tài sản ngắn hạn trong năm tăng hơn so với năm 2018.

Do vốn chủ sở hữu tăng mạnh, điều này làm tỷ số nợ trên vốn chủ sở hữu giảm mạnh. Điều này còn cho thấy công ty ít huy động vốn bằng vay nợ làm cho hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ hữu giảm 10% so với năm 2018. Cơ bản các hệ số về cơ cấu vốn trong năm 2019 cũng có xu hướng giảm so với năm 2018 cụ thể tỷ số nợ trên tài sản giảm từ 0,49 xuống 0,37 lần còn tỷ số nợ trên vốn chủ sở hữu thì giảm rõ rệt từ mức 0,96 năm 2018 xuống còn 0,58 của năm 2019.

Các chỉ tiêu sinh lời trong năm 2019 của công ty thấp hơn so với 2018, với việc nhận được nguồn tiền làm tăng vốn từ chứng khoán nhưng do triển khai được kế hoạch đề ra từ đầu năm nên làm cho dòng tiền bị ứ đọng khiến lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp trong năm 2019 thấp hơn 2018.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 31.874.996 (Ba một triệu, tám trăm bảy mươi tư nghìn chín trăm chín mươi sáu) cổ phần.

Trong đó có 29.641.611 CP tự do chuyển nhượng, 2.233.385 CP hạn chế chuyển nhượng đến hết 01/04/2020 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0404-2/2019/NQ/HĐQT-VTSR ngày 04/04/2019 V/v: Phê duyệt phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2018

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.

5.2. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 01/7/2019

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	594	31.834.388	318.343.880.000	99,873
	Tổ chức	4	575.215	5.752.150.000	1,805
	Cá nhân	590	31.259.173	312.591.730.000	98,068
2	Cổ đông nước ngoài	7	40.608	406.080.000	0,127
	Tổ chức	1	3.300	33.000.000	0,010
	Cá nhân	6	37.308	373.080.000	0,117
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
	Tổng cộng	601	31.874.996	318.749.960.000	100

Cơ cấu sở hữu cổ phần tại thời điểm 01/7/2019

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông sở hữu \geq 5% cổ phần	2	12.431.250	124.312.500.000	39,00
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% cổ phần	599	19.443.746	194.437.460.000	61,00
	Tổng cộng	601	31.874.996	318.749.960.000	100,00

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2019, Công ty tiến hành tăng vốn từ 143.749.960.000 lên 318.749.960.000 đồng thông qua hình thức phát hành 17.500.000 cổ phiếu, tương ứng với 175.000.000.000 đồng.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Đến thời điểm 31/12/2019 Công ty không có cổ phiếu quỹ. Trong năm 2019, Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.5. Các chứng khoán khác:

Không có

6. Tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của Công ty
6.1. Tác động đến môi trường

Công ty luôn nỗ lực biến nhận thức về bảo vệ môi trường thành ý thức tự giác và hành động cụ thể ở từng đơn vị, phòng ban như: tiết kiệm điện nước, tắt các thiết bị điện khi rời khỏi cơ quan, hạn chế tối đa việc sử dụng túi nilon, sử dụng tài nguyên nước tiết kiệm và hiệu quả, thường xuyên làm vệ sinh môi trường cho khu vực làm việc và xung quanh trụ sở công ty, thu gom và vớt rác tại đúng nơi quy định,... đảm bảo môi trường làm việc luôn xanh, sạch, đẹp. Công ty chú trọng lập báo cáo ĐTM và tuân thủ tốt các quy định theo ĐTM trong quá trình triển khai thực hiện các dự án.

Đối với rác thải nội bộ, hàng tháng Công ty ký kết hợp đồng với Công ty CP Giao thông, Môi trường và Đô thị Chí Linh để thực hiện thu gom và xử lý.

Ban lãnh đạo Công ty thống nhất giao ông Trương Thanh Sơn - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc chịu trách nhiệm triển khai các vấn đề về môi trường trong Công ty.

6.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

6.3. Chính sách liên quan đến người lao động

a. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Thời điểm 31/12/2019, số lao động tại Công ty là 43 người (đã trình bày tại mục **II.2.2: Cơ cấu nhân sự**), mức lương bình quân của người lao động trong năm 2019 đạt 8.085.359 đồng.

b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Trong quá trình phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thực hiện tốt trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng xã hội, trở thành doanh nghiệp có đóng góp tiêu biểu cho sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và các Công ty thành viên đã tạo việc làm ổn định cho gần 100 lao động của địa phương và các vùng lân cận. Xây dựng một môi trường ổn định, thu nhập ổn định đã đóng góp một phần không nhỏ vào sự phát triển của địa phương. Xây dựng văn hóa con người Việt Tiên Sơn được đào tạo thường xuyên, có lối sống lành mạnh, chấp hành tốt chủ trương chính sách pháp luật của Nhà nước góp phần xây dựng xã hội văn minh hiện đại.

- Nhân lực là một nguồn tài sản lớn của doanh nghiệp, chính vì thế AAV luôn hướng đến một chính sách đãi ngộ cạnh tranh để đảm bảo người lao động có thể an tâm tập chung phát triển sự nghiệp tại AAV. Nhân viên chính thức tại AAV có thể được hưởng những chế độ đãi ngộ & phúc lợi như sau: Bảo hiểm Xã hội, Y tế, Thất nghiệp theo quy định của nhà nước; Bảo hộ lao động; Đào tạo. Bên cạnh đó, AAV cũng luôn chăm lo và quan tâm tới đời sống của người lao động bằng chế độ & phúc lợi thiết thực như: Hàng năm, Công ty luôn lựa chọn các lao động tiên tiến, xuất sắc tiêu biểu để trao thưởng động viên. Cơ sở vật chất phục vụ cho công việc được trang bị đầy đủ và đáp ứng tốt nhu cầu của người lao động. Công tác thăm hỏi hiếu hỉ luôn được Công ty quan tâm. Các chế độ thai sản, nghỉ ốm,... được thực hiện đầy đủ theo quy định. Thực hiện chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép hằng năm cho cán bộ nhân viên, tặng quà nhân dịp kỷ niệm 8/3, 20/10, Tết Trung thu...

- Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các đợt tham quan, du lịch để người lao động được thư giãn tái tạo sức lao động, tạo không khí vui vẻ và tăng sự gắn kết giữa các nhân viên, tổ chức các chương trình thể dục, thể thao giao lưu với các đơn vị trong khu vực.



c. Hoạt động đào tạo cho người lao động

TT	Nội dung	Đơn vị	Số lượng
1	Số lượt cán bộ công nhân viên được đào tạo	Người	40
1	Số giờ đào tạo trung bình theo nhân viên 2019	Giờ	8
2	Số giờ đào tạo trung bình năm phân loại nhân viên năm 2019:		
	- Kỹ thuật		6
	- Hành chính - nhân sự	Giờ	6
	- An toàn lao động		5
	- Chứng khoán		10
	- Khác		3

Xác định con người là nhân tố cốt lõi để thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc rất quan tâm và coi trọng đến công tác đào tạo cho ban Tổng Giám đốc, Trưởng, phó các phòng ban, đơn vị trực thuộc và các cán bộ công nhân viên trong Công ty. Hàng năm Công ty đều cử Người lao động tham gia các lớp đào tạo, tập huấn, buổi tọa đàm nhằm mục đích bổ sung kiến thức, nâng cao trình độ chuyên môn cho Người lao động để đáp ứng tốt với các chính sách pháp luật hiện hành và điều kiện thực tế của doanh nghiệp, cụ thể như:

- Ngày 25/02/2019 tại Hà Nội, Công ty tham gia buổi tập huấn về Thẻ điểm quản trị Công ty DNNY Việt Nam và các vấn đề về công bố thông tin trên Báo cáo thường niên/ Báo cáo phát triển bền vững do Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tổ chức. Mục đích của buổi tập huấn là nhằm hỗ trợ Doanh nghiệp Niêm yết có thêm thông tin về các tiêu chí đánh giá, các vấn đề liên quan đến công bố thông tin trên Báo cáo thường niên/Báo cáo phát triển bền vững. Ban tổ chức cũng đã giới thiệu về Thẻ điểm Quản trị công ty Doanh nghiệp niêm yết Việt Nam và các tiêu chí đánh giá Quản trị công ty; các tiêu chí đánh giá Báo cáo Phát triển bền vững và các thông lệ tốt; các vấn đề về công bố thông tin trên Báo cáo thường niên. Thông qua các phiên tọa đàm các Doanh nghiệp niêm yết cũng đã chia sẻ những vướng mắc của đơn vị mình và nhận được giải đáp thỏa đáng từ phía Ban tổ chức.

- Ngày 05 - 06/9/2019 tại thành phố Chí Linh, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc phối hợp với Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy - Công an tỉnh Hải Dương tổ chức lớp “Huấn luyện kỹ năng, nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy trong doanh nghiệp năm 2019” cho lực lượng phòng cháy chữa cháy cơ sở của Công ty. Nhằm nâng cao hiệu quả và phát huy vai trò của lực lượng PCCC cơ sở, tăng cường khả năng sẵn sàng phối hợp chữa cháy kịp thời, hiệu quả và đảm bảo an toàn cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

- Ngày 30/09/2019 tại Hà Nội, Công ty tham gia Hội thảo “Công bố thông tin phát triển bền vững của DNNY và các sản phẩm tài chính Xanh” do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội tổ chức. Tại Hội thảo Công ty đã được cùng với các chuyên gia thảo luận các vấn đề về lập và công bố thông tin Báo cáo phát triển bền vững và trao đổi về những giải pháp phát triển các sản phẩm tài chính Xanh.

- Ngày 12/11/2019 tại thành phố Hải Dương, Công ty cử cán bộ nhân viên phụ trách về công tác nhân sự, tiền lương, BHXH, an toàn vệ sinh lao động tham gia Hội nghị tập huấn Pháp luật Lao động do Sở Lao động Thương binh Xã hội tỉnh Hải Dương tổ chức. Nhằm cập nhật những thông tin, chính sách mới liên quan đến các lĩnh vực nhân sự, tiền lương, BHXH, an toàn vệ sinh lao động đồng thời nâng cao nhận thức, ý thức tôn trọng, chấp hành pháp luật của người lao động, đồng thời giúp Công ty nắm vững các quy định về pháp luật liên quan tới hoạt động của doanh nghiệp và quyền, nghĩa vụ của công dân cho người lao động và người sử dụng lao động, bảo vệ tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, thực hiện tốt hơn các chính sách pháp luật của Nhà nước, xây dựng mối quan hệ lao động hài hòa giữa người lao động và chủ doanh nghiệp, góp phần tăng năng suất lao động.

- Ngày 02/10/2019 tại Quảng Ninh, Công ty cử nhân viên phụ tham dự lớp đào tạo sử dụng hệ thống quản lý thông tin Công ty (CIMS) do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội tổ chức. Với mục đích hỗ trợ tổ chức niêm yết/đăng ký giao dịch/ thành viên chuyên tải thông tin đến công chúng đầu tư được đầy đủ, chính xác và kịp thời; nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường chứng khoán.

- Ngày 07/10/2019 tại Hà Nội, Công ty cử tham dự Hội nghị các Tổ chức phát hành đăng ký tại VSD năm 2019 tại Hà Nội do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam phối hợp với Vụ quản lý chào bán chứng khoán (Ủy ban chứng khoán Nhà nước) tổ chức.

- Cử nhân viên kỹ thuật tham gia khóa đào tạo cấp Chứng chỉ giám sát xây dựng do Trung tâm giáo dục thường xuyên tỉnh Hải Dương tổ chức thi cấp chứng chỉ ngày 07/11/2019.

- Ngày 08/11/2019, Lãnh đạo Công ty đã tham dự Hội nghị Doanh nghiệp thường niên tại Phú Quốc do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội tổ chức. Nhằm mục đích tổng kết, đánh giá hoạt động của thị trường chứng khoán và của các thành viên trong năm đồng thời cũng là nơi kết nối giữa các công ty chứng khoán thành viên với nhau và giữa các thành viên với các cơ quan quản lý để cùng nhau trao đổi, gợi mở để cơ quan quản lý đưa ra được những chính sách hiệu quả hơn, hỗ trợ hoạt động của thị trường và các thành viên, giúp cho cả thị trường phát triển.

- Ngày 13/11/2019 tại thành phố Hải Dương, Công ty cử nhân viên tham gia Hội nghị phổ biến chính sách thuế và đối thoại với doanh nghiệp năm 2019 do Cục thuế tỉnh Hải Dương tổ chức. Hội nghị đã triển khai một số chính sách thuế mới: Luật Quản lý

thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2018, Thông tư số 66/2019/TT-BTC ngày 30/10/2019 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 110/2015/TT-BTC về giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế và Thông tư số 68/2019/TT-BTC ngày 30/9/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2018/NĐ-CP quy định về hóa đơn điện tử khi bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

- Ngày 27/12/2019 tại Hà Nội, Công ty đã tham gia Hội thảo “Lấy ý kiến góp ý dự thảo luật Doanh nghiệp (sửa đổi) về quản trị công ty và bảo vệ nhà đầu tư” do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội phối hợp với viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương và Chương trình phát triển Liên hợp quốc tại Việt Nam (UNDP) tổ chức.

6.4. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc: trách nhiệm, quyền lợi và đời sống vật chất tinh thần của người lao động luôn được đảm bảo. Các chính sách và chế độ phúc lợi liên quan thường xuyên được xem xét và điều chỉnh để đảm bảo ổn định nguồn nhân lực và nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động. Cho tới nay, không có bất kỳ cuộc đình công hay tranh chấp lao động nào xảy ra tại Công ty. Không những tạo ra những sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao góp phần vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế Việt Nam. Trong năm 2019, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc còn tổ chức rất nhiều hoạt động xã hội hỗ trợ và chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn.

- Hoạt động gắn kết nhân viên: Công ty thành lập Hội LHTN, Đội bóng đá Công ty nhằm khuyến khích tinh thần thể thao và tăng cường thể chất của các cán bộ công nhân viên. Ban Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi cũng như hỗ trợ tài chính để Hội LHTN, đội bóng Công ty tham gia giao lưu với các doanh nghiệp, cơ quan, đoàn thể khác để tăng cường mối quan hệ và học hỏi kinh nghiệm..



- Hiến máu nhân đạo: Hưởng ứng phong trào “Ngày hội hiến máu tình nguyện năm 2019” do Ban chỉ đạo vận động hiến máu tình nguyện thành phố Chí Linh phát động, với phương châm “Một giọt máu cho đi, một cuộc đời ở lại”, 10 thành viên AAV đã tham gia hoạt động hiến máu đầy ý nghĩa và đầy tính nhân văn này.



Hình ảnh tham gia hiến máu nhân đạo

- Đóng góp cho cộng đồng địa phương: Các hoạt động xã hội, từ thiện được ban lãnh đạo Công ty quan tâm và thường xuyên tổ chức trong suốt thời gian hoạt động như: các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa các anh hùng liệt sĩ, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, các hoạt động từ thiện cho các nạn nhân chất độc da cam, các hộ gia đình nghèo, chương trình xuân ấm tình người, Quỹ phòng chống thiên tai... Đây là các hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần và trách nhiệm cao với cộng đồng, góp phần xây dựng xã hội tốt.



Hoạt động trách nhiệm xã hội

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc hiện là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại khu vực tỉnh Hải Dương. Lĩnh vực hoạt động chủ yếu mà Công ty nhắm đến là đầu tư và phát triển bất động sản, tập trung vào các khu phức hợp nhà ở - căn hộ, văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại, khách sạn, khu du lịch sinh thái, bất động sản nghỉ trang.

Cụ thể, dự án Côn Sơn Resort là dự án bất động sản nghỉ dưỡng đầu tiên ở tỉnh Hải Dương, tọa lạc tại khu đất có địa hình đẹp, đặc địa (có hồ nước lớn, tỉ lệ diện tích cây rừng lâu năm lớn, tọa lạc gần khu du lịch tâm linh Côn Sơn Kiếp Bạc được Nhà nước xếp hạng di tích văn hóa đặc biệt Quốc gia). Dự án Công viên nghỉ trang Hoa Lạc Viên cũng là dự án bất động sản đón đầu nhu cầu có một khuôn viên nghỉ trang quy mô lớn khi thành phố Chí Linh được xét duyệt chính thức lên đô thị loại 3.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng đến dịch vụ bất động sản bao gồm: quảng cáo, mua, bán môi giới và quản lý giao dịch bất động sản...

Đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại, tuy mới gia nhập nhưng Việt Tiên Sơn Địa ốc cũng đã gặt hái được những kết quả đáng ghi nhận. Công ty và các công ty con kinh doanh thương mại hàng đông lạnh, máy móc thiết bị xây dựng,... với mạng lưới khách hàng rộng khắp cả nước. Định hướng trong tương lai, Công ty sẽ phát triển thêm mảng sản xuất kinh doanh Thực phẩm chức năng và Đông Nam dược, từ đó trở thành đơn vị cung cấp có uy tín và chỗ đứng trên thị trường tỉnh Thái Bình và các tỉnh lân cận. Trong dài hạn, Công ty nhắm đến việc phát triển đa dạng hơn các dòng sản phẩm xen kẽ với gia công sản phẩm thuộc của công ty khác và phân phối trên phạm vi toàn miền Bắc.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Nền kinh tế trong năm 2019 của Việt Nam có nhiều khởi sắc đã tạo ra cơ hội tốt cho các doanh nghiệp phát triển ở hầu khắp mọi lĩnh vực kinh doanh. Thủ tục hành chính đã phần nào được giảm nhẹ và hỗ trợ tốt cho các doanh nghiệp, tuy nhiên các rào cản mới trong thương mại và các quy định pháp luật ngày một hoàn thiện đặt ra yêu cầu hoạt động ngày càng chuyên nghiệp hơn đối với mỗi doanh nghiệp.

Từ kết quả đạt được trong năm 2018 và đánh giá tình hình nội tại, HĐQT Công ty đã trình ĐHCĐ thông qua Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc, kết quả kinh doanh hợp nhất đạt được như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch của ĐHĐCĐ Thường niên 2019	Số liệu đạt được năm 2019	% thực tế/ kế hoạch
1	Tổng tài sản	774.940	588.735	75,97%
2	Vốn điều lệ	518.750	318.750	Không tăng
3	Tổng doanh thu	634.650	548.359	86,4%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	37.104	30.804	83,02%
5	Tỷ lệ cổ tức	10%	Dự kiến 10%	100%

Theo kế hoạch đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2019, thống nhất phương án tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành 20 triệu cổ phiếu, dự kiến thu về 200 triệu đồng nâng tổng tài sản lên dự kiến 774.940 triệu đồng. Đến ngày 15/10/2019, Hội đồng quản trị họp thống nhất hoãn thời gian phát hành cổ phiếu dẫn đến việc vốn điều lệ không tăng theo kế hoạch, từ đó tổng tài sản của công ty cũng không tăng theo kế hoạch.

Năm 2019 doanh thu đạt 86,4% so với kế hoạch đề ra do sự sụt giảm kinh doanh của công ty cổ phần Việt Tâm Doanh, tổng doanh thu theo kế hoạch của công ty cổ phần Việt Tâm Doanh là 250 tỷ nhưng thực tế đạt được 126 tỷ, bằng 50,4% kế hoạch đề ra. Mặt khác chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 đều tăng so với năm 2019. Từ những nguyên nhân trên dẫn đến tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế của công ty không đạt so với kế hoạch đề ra.

b. Những tiến bộ đạt được trong năm: trong điều kiện cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ trong cùng lĩnh vực, công ty và các đơn vị thành viên đã có nhiều nỗ lực duy trì thị trường truyền thống và phát triển thị trường mới và đã đạt được một số kết quả:

- Phát hành thành công 17.500.000 cổ phiếu, nâng vốn điều lệ công ty từ 143.749.960.000 đồng lên 318.749.960.000 đồng, tổng tài sản công ty đạt 588.735 triệu đồng.
- Trở thành 1 trong 5 doanh nghiệp quản trị công ty tốt nhất nhóm vốn hóa nhỏ 2018.
- Mở rộng thị trường kinh doanh thực phẩm đông lạnh.
- Công tác cải cách hành chính, nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng luôn được tích cực triển khai. Việc ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, tiện ích công nghệ thông tin đã bước đầu hỗ trợ hiệu quả cho công tác quản lý và phục vụ khách hàng.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

Quy mô tổng tài sản của Công ty trong năm 2019 tăng 50,9% so với năm trước. Tại thời điểm 31/12/2019, tổng tài sản đạt 588.735 triệu đồng.

Tài sản ngắn hạn đạt 341.425 triệu đồng, tăng 158.968 triệu đồng, tương đương tăng 87,12% so với năm 2018. Trong đó khoản mục tăng mạnh là “các khoản phải thu ngắn hạn”, tăng 130% từ 126.287 triệu lên 290.432 triệu đồng do công ty mẹ mua thêm cổ phần Công ty CP Hồng Hưng nên các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty CP Hồng Hưng được cộng gộp vào báo cáo tài chính hợp nhất, với việc tăng vốn Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trong năm để đầu tư vào dự án Yết Kiêu ứng vốn cho nhà thầu cũng góp phần tăng chỉ tiêu này.

Tài sản dài hạn đạt 247.309 triệu đồng tăng 39.614 triệu đồng, tương đương tăng 19,07% so với năm 2018. Trong đó khoản mục “tài sản dài hạn khác” tăng 36.375 triệu đồng, tương đương tăng 2.764% so với năm 2018 do cộng gộp các khoản tài sản dài hạn của Công ty CP Hồng Hưng vào báo cáo tài chính Hợp nhất.

Về tài sản xấu: Trong năm 2019 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và các công ty con tiến hành kiểm kê đánh giá lại tài sản hàng hóa máy móc và đã trích lập dự phòng hàng tồn kho kém phẩm chất là: 2.237.119.105 đồng, phần đánh giá trích lập dự phòng này đã được ghi nhận chi phí của doanh nghiệp. Ban lãnh đạo đã phân tích từng loại hàng hóa kém phẩm chất đưa ra phương án thúc đẩy tiêu thụ, thu hồi vốn trong năm 2020.

Hiệu quả sử dụng tài sản: Số vòng quay tổng tài sản trong báo cáo hợp nhất năm 2019 là 1,118 lần. Điều đó cho thấy doanh nghiệp sử dụng tốt tài sản của mình. Một đồng tài sản trong kỳ tạo ra 1,118 đồng doanh thu.

b. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 là 215.641 triệu đồng, tăng 24.199 triệu đồng, tương đương tăng 12,64 % so với năm 2018.

Nợ ngắn hạn tăng 11,33%, từ 144.867 triệu đồng năm 2018 lên 161.287 triệu đồng năm 2018. Các khoản mục chi tiết không có nhiều biến động.

Nợ dài hạn tăng tương ứng 16,77%, từ 46.575 triệu đồng lên 54.354 triệu đồng.

Về các khoản nợ hiện tại:

- Theo con số ghi nhận tại báo cáo tài chính hợp nhất, tổng số nợ ngắn hạn: 161.286 triệu đồng bao gồm các khoản nợ phải trả người bán ngắn hạn: 29.185 triệu đồng, người mua trả tiền trước ngắn hạn: 1.721 triệu đồng, thuế và các khoản nộp nhà nước 2.413 triệu đồng. Phải trả về vay ngắn hạn: 127.751 triệu đồng trong đó vay ngân hàng phục vụ sản xuất kinh doanh là: 62.990 triệu đồng, vay cá nhân là các khách hàng đăng ký mua đất các dự án là: 64.760 triệu đồng.

- Nợ dài hạn bao gồm các khoản: Người mua trả tiền trước dài hạn: 37.571 triệu đồng là khoản ứng trước của các khách hàng đã mua đất dự án Yết Kiêu Công ty cổ

phần Việt Tiên Sơn Địa ốc; Chi phí phải trả dài hạn: 12.391 triệu đồng là khoản chi phí phải trả dự án xây dựng khu chung cư cao cấp và nhà ở phường Việt Hòa của Công ty cổ phần Hồng Hưng; Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: 4.391 triệu đồng là phần doanh thu ghi nhận trước của công ty mẹ kinh doanh cho thuê ki ốt dài hạn DA trung tâm mua sắm dự án Sao Đỏ.

Về các khoản nợ khó đòi: Trong năm 2019 tổng các khoản nợ được đánh giá là nợ khó đòi là: 5.917 triệu đồng trong đó đánh giá có thể thu là: 3.190 triệu đồng. Phần nợ khó đòi đã được tính vào chi phí trích lập dự phòng của các đơn vị trong công ty. Công ty luôn chủ động và phân loại các khoản nợ phải thu khó đòi nên luôn chủ động được các vấn đề tài chính trong doanh nghiệp.

Về chênh lệch lãi vốn vay: Trong kỳ không có chênh lệch về lãi vay vì toàn bộ chi phí lãi vay của công ty mẹ và các công ty con đều được hạch toán vào chỉ tiêu chi phí tài chính và trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. (Năm 2018 và 2019 lãi vay không có biến động tăng giảm).

Về chênh lệch tỷ giá hối đoái: Trong năm 2019 công ty cổ phần Việt Tâm Doanh có sử dụng ngoại tệ để mua bán hàng hóa với các công ty nước ngoài nhưng toàn bộ hàng hóa đều thanh toán trước khi nhận hàng nên không có ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2019, Công ty đã từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả, chuyên môn hóa từng vị trí, dần chuyển giao chủ động hoạt động sản xuất kinh doanh cho các Bộ phận và Công ty thành viên.

Năm 2019, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã có những thay đổi về nhân sự phụ trách các bộ phận quan trọng của Công ty, tuyển dụng thêm các vị trí quan trọng của Công ty: Vị trí Phó Tổng giám đốc phụ trách quản lý dự án, kiện toàn vị trí Chánh Văn phòng Công ty, Thư ký Công ty và một số nhân sự ở một số bộ phận khác.

Với phương châm con người là cốt lõi của sự phát triển, AAV đã nỗ lực không ngừng để xây dựng Công ty với những người không những phù hợp về năng lực chuyên môn mà còn hòa hợp trong tư duy, văn hóa doanh nghiệp. Bởi lẽ đó đội ngũ CBCNV của AAV đã ngày càng lớn mạnh, sáng tạo, hoàn thiện chuyên môn, kỹ năng, làm chủ công nghệ. Trong năm 2019, dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc, các hoạt động về nhân sự được triển khai trên những mảng tiêu biểu như sau: Tiếp tục duy trì và phát huy các chính sách tốt về lương thưởng, chế độ đãi ngộ, phúc lợi với CBCNV. Rà soát, đánh giá và thực hiện cải tiến trong hoạt động quản trị nhân sự. Đẩy mạnh các hoạt động truyền thông nội bộ, xây dựng khối đoàn kết gắn bó CBCNV. Tiếp tục bồi đắp và lan tỏa văn hóa doanh nghiệp sâu rộng trong đời sống của CBCNV.

Cùng với những thay đổi về nhân sự, công tác quản lý cũng được tiến hành đồng bộ cho phù hợp với điều kiện thực tế. Các bộ phận nhân sự, tài chính, kỹ thuật, kế toán cũng được hoạt động chuyên môn hóa hơn và bước đầu đạt được những kết quả quan trọng

4. Kế hoạch tăng trưởng, phát triển sản xuất kinh doanh trong năm 2020.

3.1. Kế hoạch tăng Vốn điều lệ.

Căn cứ định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc, để hoàn thành các mục tiêu tăng trưởng và dần đưa doanh nghiệp trở thành một Công ty đại chúng quy mô lớn có tiềm lực trên thị trường chứng khoán, tạo điều kiện thúc đẩy nhanh các dự án lớn của Công ty đã được phê duyệt, Ban lãnh đạo Công ty dự kiến trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 về việc điều chỉnh thực hiện kế hoạch tăng vốn Điều lệ đã thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2019.

3.2. Kế hoạch kinh doanh năm 2020.

- Bám sát mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty đã đề ra. Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo sẽ hoạch định các kế hoạch hoạt động cụ thể cho từng tháng, từng quý cũng như kế hoạch hoạt động của các dự án đầu tư.

- Có kế hoạch huy động và sử dụng vốn hiệu quả, đặc biệt là thông qua thị trường chứng khoán. Tăng cường tính thanh khoản và luân chuyển vốn, hạn chế tình trạng ứ đọng vốn, tập trung nguồn vốn nhàn rỗi vào các dự án trọng điểm đang triển khai.

- Thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Cải cách cơ bản chế độ lương, thưởng và phúc lợi trong Công ty kết hợp với chế độ đãi ngộ thỏa đáng để giữ chân người lao động trong Công ty.

- Đẩy mạnh chiến lược truyền thông, PR để nâng cao hình ảnh của Công ty trên Thị trường chứng khoán. Tăng cường tìm kiếm và tiếp cận thị trường tài chính nhất là thị trường mới nổi Châu Á. Lựa chọn các đối tác nước ngoài có tiềm lực mạnh để hợp tác chiến lược nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh trong nước, đồng thời từng bước chinh phục thị trường khu vực.

- Kế hoạch kinh doanh năm 2020 của Ban Tổng giám đốc trình HĐQT để trình thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 như sau (tỷ đồng):

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020
1	Doanh thu	300
2	Lợi nhuận sau thuế	18,24
3	Tỷ suất LNST/DT	6,08%
4	Tỷ suất LNST/VĐL	5,7%
6	Tỷ lệ cổ tức	10%

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình. (*Tại Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, ý kiến của kiểm toán là chấp nhận toàn phần*).

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty.

6.1. Đánh giá của BGD liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Quản lý nguồn vật liệu: AAV là Công ty có hoạt động chính kinh doanh về bất động sản và xây dựng nên luôn tiết kiệm nguồn nguyên liệu là tài nguyên, ưu tiên sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên, giảm thiểu tối đa ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm thải nước trong suốt thời gian thi công.

Tiêu thụ năng lượng: Năng lượng tự nhiên là nguồn năng lượng được Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc ưu tiên sử dụng hàng đầu khi triển khai các dự án. Tiết kiệm năng lượng cũng là ưu tiên hàng đầu để tiết kiệm chi phí và giảm thiểu tối đa hiệu ứng nhà kính. Tiêu thụ năng lượng - Sử dụng điện cho hoạt động sản xuất và sinh hoạt: Việc sử dụng điện được tiết kiệm tối đa với hầu hết các thiết bị sản xuất, thiết bị chiếu sáng của Công ty là các thiết bị tiết kiệm điện theo đúng tiêu chuẩn. Ngoài ra, để hạn chế tối đa các nguồn điện lãng phí, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc luôn có kế hoạch kiểm tra thường xuyên các hoạt động có tiêu thụ điện năng để cắt bỏ những khâu có gây lãng phí. Xây dựng ý thức tiết kiệm điện trong sử dụng cho người lao động trong sản xuất kinh doanh và sinh hoạt trong Công ty và tại gia đình.

Tiêu thụ nước: Giảm thiểu tối đa nguồn nước thải ra môi trường bằng cách sử dụng nguồn lao động chính từ địa phương. Tiết kiệm nước trong quá trình sử dụng để tiết kiệm nguồn tài nguyên. Tài nguyên nước mục đích chính Công ty dùng cho sinh hoạt lên được đảm bảo tiết kiệm, số lượng dụng không nhiều.

Chất thải, khí thải và chất thải: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc trong quá trình xây dựng và phát triển luôn thực hiện nghiêm chỉnh Luật Bảo vệ môi trường của Nhà nước, đồng thời duy trì áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường. Ngoài ra Công ty đã thực hiện các biện pháp phòng chống ô nhiễm môi trường địa phương như thực hiện đánh giá tác động môi trường và cam kết thực hiện đúng cam kết.

Theo kết quả quan trắc do Trung tâm quan trắc phân tích môi trường do cơ quan có thẩm quyền thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương kết luận: đối với từng dự án của Công ty đều đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về: tiếng ồn, nồng độ các khí CO, NO₂, SO₂, nước mặt, nước ngầm, các kim loại nặng CU, Pb, Cd, Zn, As...

6.2. Đánh giá của BGD liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm 2019, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc chủ trương cho thủ trưởng các phòng, ban tại các đơn vị, bộ phận để kịp thời nắm bắt những vấn đề cấp thiết, hiểu được tâm tư, nguyện vọng mà người lao động phản ánh đồng thời tạo mọi điều kiện thuận lợi để người lao động có thu nhập ổn định yên tâm công tác lâu dài tại Công ty.

AAV luôn quan tâm duy trì tạo môi trường làm việc thoải mái, vui vẻ, cạnh tranh lành mạnh. Thực hiện tốt chính sách cho người lao động: chế độ nghỉ phép hằng năm, thanh toán kịp thời các chế độ trợ cấp ốm đau, thai sản, tai nạn lao động bệnh nghề nghiệp, mua bảo hiểm tai nạn con người, bảo hiểm tài sản ...100% Người lao động làm việc tại Công ty được tham gia đóng BHXH đầy đủ đúng quy định của Nhà nước. Hàng năm thường xuyên tổ chức các hoạt động thể thao, văn nghệ, thăm quan du lịch...nhằm tạo tinh thần đoàn kết, gắn bó, thân thiện giữa các thành viên.

Cán bộ nhân viên của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và các Công ty con luôn ý thức kỷ luật cao, chấp tốt mọi nội quy quy định của Công ty và chính sách pháp luật của nhà nước. Trong năm 2019, không có cán bộ công nhân viên nào vi phạm đến mức phải kỷ luật.

Tại buổi tổng kết sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc và các công ty con, công ty thành viên đã được Ban lãnh đạo khen thưởng: 6 lao động tiên tiến xuất sắc, 21 lao động tiên tiến và ghi nhận quá trình xây dựng và cống hiến tại Công ty: 5 lao động có thời gian cống hiến 5 năm, 7 lao động có thời gian cống hiến 10 năm, 6 lao động có thời gian cống hiến 15 năm.

6.3. Đánh giá của BGD liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Hướng tới sứ mệnh “vì tương lai bền vững” Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn luôn cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình với môi trường và xã hội. Mỗi năm Công ty đều thực hiện tốt nghĩa vụ đối với nhà nước (Thuế, BHXH...). Trong trách nhiệm đối với cộng đồng AAV thường xuyên có các chương trình như: Chương trình xuân ấm tình người, Phụng dưỡng mẹ Việt Nam Anh hùng, tặng quà cho các đối tượng chính sách nhân ngày 277, Công ty tạo việc làm ổn định cho gần 50 lao động, góp phần vào việc giải quyết việc làm tại địa phương.

Công ty cổ phần Việt tiên Sơn địa ốc kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản luôn cố gắng hết mình đã tạo ra các sản phẩm, dịch vụ chất lượng: các dự án, các khu dân cư, các công trình công cộng...góp phần lớn vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Cùng với khát vọng và nỗ lực đóng góp vào sự phát triển bền vững, AAV đã nhận được rất nhiều sự đồng hành và ủng hộ của cộng đồng xã hội. Đó chính là động lực mạnh mẽ và to lớn để Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tiếp tục chia sẻ với cộng đồng xã hội

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trên cơ sở đánh giá những thuận lợi và khó khăn, cũng như dựa trên tình hình thực tế, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã kịp thời thống nhất và đưa ra kế hoạch hoạt động và kinh doanh. Mặc dù chưa đạt được như kì vọng của ĐHĐCĐ nhưng kết quả đạt được trong năm 2019 đã phản ánh rõ sự nỗ lực của toàn bộ ban lãnh đạo cũng

như cán bộ nhân viên trong Công ty vượt qua những khó khăn của thị trường Bất động sản, giữ vững được uy tín và thương hiệu của Công ty.

Các hoạt động chính trị xã hội được Công ty quan tâm và triển khai đúng theo quy định, phản ánh trách nhiệm của Công ty với sự phát triển chung của xã hội.

Đối với môi trường và xã hội: Công ty luôn cam kết thực hiện mọi biện pháp để giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội, đặc biệt là việc bảo vệ môi trường trong quá trình thi công dự án.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2019, Ban Tổng giám đốc đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng kế hoạch và nhiệm vụ do HĐQT đề ra, phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2019. Ban Tổng giám đốc đã báo cáo thường xuyên về kết quả sản xuất kinh doanh, xin ý kiến chỉ đạo kịp thời của HĐQT.

Mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng Ban Tổng giám đốc đã tích cực và sáng tạo trong công tác điều hành, kiên trì với mục tiêu đề ra, tạo tiền đề tốt cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Đề ra các kế hoạch và phương hướng phát triển phù hợp với diễn biến của thị trường Bất động sản, mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông. Phối hợp chỉ đạo Ban Tổng giám đốc đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả. Tập trung triển khai thực hiện các Dự án đầu tư Bất động sản trọng điểm trong năm 2020.

- Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn thông qua Thị trường chứng khoán và các Nhà đầu tư chiến lược để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty để tăng nhanh doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

- Tìm kiếm các cơ hội và ý tưởng kinh doanh đột phá, thúc đẩy sự phát triển của Công ty trên một số lĩnh vực mới có thể mạnh cạnh tranh.

- Tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để đáp ứng được tiềm năng phát triển trong thời gian tới.

- Định hướng của HĐQT cho Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 nhất trí như đề xuất của Ban Tổng giám đốc.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị Công ty gồm 06 thành viên, mỗi nhiệm kỳ là 05 năm do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Danh sách HĐQT bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Chức vụ tại Tổ chức khác
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	9.243.750 (29,00%)	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn; Công ty CP Việt Tâm Doanh; Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT Kiêm TGD	3.187.500 (10,00 %)	Thành viên HĐQT - Phó Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn.
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT Kiêm Phó TGD và Kế toán trưởng	575.000 (1,804 %)	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Smart Wood Việt Nam
4	Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	575.000 (1,804 %)	Không có
5	Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên HĐQT độc lập	0	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Nông nghiệp Làng Việt
6	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT độc lập	0	Không có

*** Ông Nguyễn Thanh Hải - Chủ tịch HĐQT**


Họ tên: **NGUYỄN THANH HẢI**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 11/12/1960
 Nơi sinh: Quỳnh Hải, Quỳnh Phụ, Thái Bình
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: Số 66, phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội

CMND: 012937078

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn, Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh, Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
Quá trình công tác:	
- Tháng 1/1980 đến tháng 5/1984	Bộ đội tại Phòng kỹ thuật- Ban tham mưu- Trung đoàn 148-Quân khu 3
- Tháng 5/1984 đến tháng 10/1985	Thành viên của Đoàn phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 10/1985 đến tháng 11/1990	Bí thư Đoàn phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
- Tháng 11/1990 đến tháng 10/1994	Học và Kinh doanh tại Cộng Hoà Liên Bang Đức
- Tháng 10/1994 đến tháng 06/2003	Giám đốc Chi nhánh Công ty Tàu Cuốc và Xây dựng tại Hải Dương
- Tháng 01/2010 đến tháng 07/2016	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kỳ Tam Anh
- Tháng 04/2011 tháng 8/2018	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hưng
- Tháng 11/2014 đến Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh
- Tháng 06/2003 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 04/2010 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 08/2010 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	9.243.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)
<i>Trong đó:</i>	
- Sở hữu cá nhân	9.243.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của Công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

*** Ông Trương Thanh Sơn, Thành viên HĐQT kiêm TGD (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)**

*** Ông Nguyễn Tuấn Anh, Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, Kế toán trưởng**
(Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)

*** Ông Dương Văn Điệp, Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD** *(Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)*

*** Ông Nguyễn Sỹ Điều - Thành viên HĐQT độc lập**



Họ tên: **Nguyễn Sỹ Điều**
 Giới tính: **Nam**
 Ngày tháng năm sinh: **02/08/1978**
Nam Hưng -
 Nơi sinh: **Nam Sách - Hải**
Dương
 Quốc tịch: **Việt Nam**
Nam Hưng -
 Địa chỉ: **Nam Sách - Hải**
Dương

CCCD: 030078005720
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
 Phó Giám đốc điều hành nhà máy phân vi sinh
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Việt – Séc, Công ty CP Việt Tiên Sơn; Giám đốc Công ty CP nông nghiệp Làng Việt

Quá trình công tác:

- Tháng 10/1998 đến 03/2006 Nhân viên kế toán Công ty lương thực HD
- Tháng 03/2006 đến 02/2008 Quản đốc nhà máy Nhà máy phân vi sinh Việt Séc - Công ty CP Việt Tiên Sơn
- Tháng 02/2008 đến 12/2009 Trưởng phòng thị trường Nhà máy phân vi sinh Việt Séc - Công ty CP Việt Tiên Sơn
- Tháng 12/2009 đến 12/2010 Phó giám đốc Nhà máy phân vi sinh Việt Séc - Công ty CP Việt Tiên Sơn
- Tháng 01/2011 đến Nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP Nông nghiệp Làng Việt

Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không
 Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Theo quy định của Công ty
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

*** Bà Bùi Thị Bích Vân - Thành viên HĐQT.**


Họ tên: **BÙI THỊ BÍCH VÂN**
 Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 09/09/1961
 Nơi sinh: Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
 Quốc tịch: Việt Nam
 Số 60 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
 CMND: 140245012

Trình độ chuyên môn:

Chức vụ hiện nay:

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Quá trình công tác:

Tháng 05 năm 1982 đến tháng 04 năm 1997

- Tháng 06 năm 1997 đến tháng 09 năm 2016

- Tháng 6 năm 2018 đến nay

Hành vi vi phạm pháp luật:

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Các khoản nợ đối với Công ty:

Thù lao và lợi ích khác nhận

được từ Công ty:

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Cử nhân kinh tế

Thành viên Hội đồng quản trị

Thành viên HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn

Nhân viên phòng hành chính Sở Điện lực Hải Hưng

Cán bộ văn phòng tổng hợp Công ty Điện lực Hải Dương

Thành viên HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc

Không

Không

Không

Không

Theo quy định của Công ty

Không

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc.

- Lý do: do điều kiện thực tế của doanh nghiệp, các thành viên HĐQT độc lập chưa bố trí sắp xếp được thời gian tham gia điều hành các tiểu ban.

- Các cuộc họp của các tiểu ban trực thuộc HĐQT: không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2019, HĐQT đã theo dõi sát sao các hoạt động của Công ty và có những chỉ đạo, đưa ra phương hướng nhanh chóng, kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế. HĐQT đã triệu tập 22 cuộc họp trong năm 2019, ban hành 22 Nghị quyết/Quyết định, cụ thể như sau:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	1001- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	10/01/2019	Thay đổi số tài khoản phong tỏa tại ngân hàng của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
2	1601- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	16/01/2019	V/v Tổng kết, đánh giá việc thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh Quý IV/2018 và cả năm 2018 đã phân bổ cho từng Công ty con, bộ phận trong Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc; dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 và giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD Quý I năm 2019. Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
3	1402- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	14/02/2019	Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
4	2002- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	20/02/2019	Thay đổi ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
5	2802- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	28/02/2019	Bổ nhiệm chức danh Phó Tổng GD Công ty CP Việt tiên Sơn Địa ốc Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
6	0303- 1/2019/BB/HĐQT- VTSR	03/03/2019	Thay đổi tên gọi địa điểm trụ sở Công ty Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
7	1503- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	15/03/2019	Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
8	2803- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	28/03/2019	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Hồng Hưng và cử người đại diện phần vốn góp của AAV tại Công ty CP Hồng Hưng Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
9	2803- 5/2019/NQ/HĐQT- VTSR		Thông qua việc ký hợp đồng với đơn vị nhà thầu thi công xây dựng công trình dự án KDC phía Đông đường Yết Kiêu Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
10	0404- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	04/04/2019	Phê duyệt phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2018 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
11	0904- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	09/04/2019	Vv tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
12	1004- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	10/04/2019	Vv sửa đổi điều lệ Công ty và Đăng ký kinh doanh năm 2019. Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
13	1504- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	15/04/2019	Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý I năm 2019; Giao chỉ tiêu Kế hoạch kinh doanh Quý II năm 2019. Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua
14	1405- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	14/05/2019	Vv rút bớt, thay đổi ngành nghề kinh doanh, mã ngành kinh tế của Công ty Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
15	1505- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	15/05/2019	Vv: Thông qua việc ký kết hợp đồng với UBND thành phố Chí Linh về việc đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Đổi tên từ Dự án KDC sân Golf, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
16	2705- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	27/05/2019	Về việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Hà Nội - Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
17	0506- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	05/06/2019	V/v: Thay đổi nhân sự HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng và thay đổi người đại diện phần vốn góp của AAV tại Công ty Cổ phần Hồng Hưng Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
18	1306- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	13/06/2019	V/v: Lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2019 và soát xét BCTC bán niên 2019 của Công ty mẹ, các Công ty con và hợp nhất của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
19	1706- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	17/06/2019	V/v: Thông qua các nội dung để thực hiện chia cổ tức năm 2018 bằng tiền cho Cổ đông Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
20	1507- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	15/07/2019	Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý II, sáu tháng năm 2019; Giao chỉ tiêu Kế hoạch kinh doanh Quý III năm 2019. Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
21	1510- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	15/10/2019	V/v: Hoãn thời gian phát hành Cổ phiếu riêng lẻ theo NQ ĐHĐCĐ thường niên Cty năm 2019 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
22	1810- 2/2019/NQ/HĐQT- VTSR	18/10/2019	Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý III, 9 tháng năm 2019; Giao chỉ tiêu Kế hoạch kinh doanh Quý IV năm 2019. Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:

Đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty có 02 thành viên độc lập là ông Nguyễn Sỹ Điều và bà Bùi Thị Bích Vân. Ông Điều và bà Vân đã có nhiều đóng góp tích cực, đưa ra nhiều ý kiến khách quan, độc lập cho hoạt động của HĐQT; hoàn thành việc giám sát bộ máy quản lý, điều hành, ngăn ngừa xung đột lợi ích, góp phần bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

e. Danh sách các thành viên của Hội đồng quản trị đã tham gia các chương trình đào tạo về quản trị Công ty: Ông Nguyễn Tuấn Anh, TV HĐQT, Phó Tổng Giám đốc tham gia Hội thảo “Công bố thông tin phát triển bền vững của DNNY và các sản phẩm tài chính Xanh” do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội tổ chức Ngày 30/09/2019 tại Hà Nội.

f. Danh sách các thành viên của Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Không có.

2. Ban kiểm soát:

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát bao gồm 03 thành viên do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua, Trưởng ban do các thành viên BKS bầu, cụ thể:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu
1	Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	0
2	Trần Ngọc Việt	Thành viên	0
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	258.750 (tỷ lệ 0,812 %)

* Bà Nguyễn Thị Tư - Trưởng Ban Kiểm soát



Họ tên: **Nguyễn Thị Tư**
 Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 10/09/1984
 Nơi sinh: Văn Đức- Chí Linh- Hải Dương
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Văn Đức- Chí Linh- Hải Dương
 CMND: 142190601
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
 Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

Chức vụ hiện nay:

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Không

Quá trình công tác:

- Tháng 03/2007 đến tháng 08/2008

Kế toán vật tư Công ty TNHH D&I Vina

- Tháng 09/2008 đến tháng 05/2010	Kế toán thuế Công ty TNHH Linh Phát
- Tháng 06/2010 đến tháng 01/2014	Nhân viên kế toán Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Tháng 02/2014 - tháng 02/2019	Phó phòng kế toán Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Tháng 03/2019 đến Nay	Phó chánh VP Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	Không
<i>Trong đó:</i>	
- Sở hữu cá nhân	Không
- Được ủy quyền đại diện	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác đối với Công ty:	Theo quy định của công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

*** Trần Ngọc Việt - Thành viên BKS**



Họ tên: **TRẦN NGỌC VIỆT**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 05/02/1956
 Nơi sinh: Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Số 68 phố Tô Ngọc Vân, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

CMND: 141302658
 Trình độ chuyên môn: 12/12
 Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức: Phó Giám đốc Trung tâm Tiên Sơn - Công ty Cổ

khác:	phần Việt Tiên Sơn
Quá trình công tác:	
- Tháng 09/1980 đến tháng 10/2003	Tổ trưởng Sản xuất HTX Công nghiệp Vạn Tường - Thành phố Hải Dương
- Tháng 11/2003 đến nay	Phó Giám đốc Trung tâm Tiên Sơn - Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 06/2018 đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

*** Ông Nguyễn Trương Khôi - Thành viên Ban Kiểm soát**



Họ tên:	NGUYỄN TRƯƠNG KHÔI
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	24/03/1946
Nơi sinh:	Phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ thường trú:	Số 27/53 Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương

CMND:	141529522
Trình độ chuyên môn:	Sỹ quan Chỉ huy kỹ thuật xe máy Quân đội
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Quá trình công tác:	

- Tháng 07 năm 1965 đến tháng 07 năm 1986	Chủ nhiệm xe máy Trung đoàn 140 Quân đoàn 1 Phục vụ trong quân đội gồm: BTL thông tin liên lạc E 140 Quân đoàn 1
- Tháng 12 năm 1989 đến tháng 12 năm 1999	Trưởng ban Thư ký và phó Chủ tịch HĐND phường Phạm Ngũ Lão
- Tháng 12 năm 2016 đến tháng 8 năm 2018	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng
- Tháng 02/2017 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %)
<i>Trong đó:</i>	
- Sở hữu cá nhân	258.750 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 0,812 %)
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo quy định của Công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình. Năm 2019, các cuộc họp định kỳ hàng quý hay bất thường của HĐQT, Ban TGD điều hành đều có BKS (hoặc đại diện) tham dự hoặc được báo tới BKS nhằm nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát. Các kiến nghị của Ban kiểm soát như các vấn đề còn tồn tại trong hoạt động quản lý, điều hành được HĐQT, ban Tổng GD ghi nhận và tìm cách giải quyết trong quá trình quản lý, điều hành Công ty.

Giám sát việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và việc thực thi các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Thường xuyên theo dõi hệ thống sổ sách kế toán nhằm đảm bảo tính trung thực, chính xác và hợp pháp của các BCTC quý, bán niên và năm 2019. Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán.

Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã tổ chức 06 cuộc họp để đánh giá kết quả hoạt động định kỳ theo Quý và thẩm định công tác quản trị điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc. Đồng thời không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của Cổ đông về sai phạm của HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Trong năm BKS không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty, BKS không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu kiện nào có liên quan đến bất kỳ thành viên nào của Ban Tổng giám đốc.

BKS cũng đã đẩy mạnh việc thực hiện kiểm tra, kiểm soát việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc triển khai các dự án đầu tư, quy chế trả lương và các quy chế nội bộ khác theo đúng quy định.

c. Các Nghị quyết/ Quyết định của Ban kiểm soát năm 2019:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	1801-2/2019/NQ/BKS-VTSR	18/01/2019	Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý IV năm 2018 và Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý IV năm 2018 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
2	0904-1/2019/BB/BKS-VTSR	09/04/2019	Hợp chuẩn bị các nội dung cho ĐHCĐ vào cuối tháng 4 năm 2019.
3	1804-2/2019/NQ/BKS-VTSR	18/04/2019	Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý I năm 2019 và Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý I năm 2019 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
4	0307-1/2019/BB/BKS-VTSR	03/07/2019	Bầu trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
5	0608-2/2019/BB/BKS-VTRS	06/08/2019	Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý II, Bán niên năm 2019 và Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý II, bán niên năm 2019 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.
6	1610-2/2019/BB/BKS-VTRS	16/10/2019	Đánh giá các chỉ tiêu BCTC quý III năm 2019 và Kết quả giám sát các mặt hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc quý III năm 2019 Kết quả biểu quyết 100% nhất trí thông qua.

2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

* Thù lao HĐQT năm 2019 là: 420.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	120.000.000
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên	60.000.000
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	60.000.000
4	Dương Văn Điệp	Thành viên	60.000.000
5	Bùi Thị Bích Vân	Thành viên	60.000.000
6	Trần Đức An	Thành viên độc lập	20.000.000
7	Nguyễn Sỹ Điều	Thành viên độc lập	40.000.000

* Thù lao Ban kiểm soát năm 2019 là: 132.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
1	Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	20.000.000
2	Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	40.000.000
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	36.000.000
4	Trần Ngọc Việt	Thành viên	36.000.000

* Lương của Ban Tổng giám đốc năm 2019 là: 1.200.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lương (VNĐ)
1	Trương Thanh Sơn	Tổng giám đốc	300.000.000
2	Dương Văn Điệp	Phó TGD	180.000.000
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó TGD kiêm KTT	300.000.000
4	Nguyễn Minh Xô	Phó TGD	120.000.000
5	Nguyễn Trọng Điều	Phó TGD	300.000.000

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Không có giao dịch trong năm.

c. Hợp đồng, giao dịch với cổ đông nội bộ:

Không có giao dịch trong năm.

Quan hệ với các nhà đầu tư: Trong xu thế chung của hội nhập toàn cầu, mối quan hệ của doanh nghiệp với Nhà đầu tư đóng vai trò quan trọng với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Do đó AAV đã xây dựng những nguyên tắc, chuẩn mực nhằm tăng

cường chủ động, tương tác trong các mối quan hệ, tiếp nhận các phản hồi từ Nhà đầu tư. AAV hướng đến xây dựng các mối quan hệ bền vững, mục tiêu mang lại giá trị tích cực và bền vững cho Nhà đầu tư. Dưới đây là một số hoạt động tiêu biểu triển khai trong năm 2019, thể hiện mối quan hệ giữa Công ty và Nhà đầu tư:

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên hoặc bất thường theo quy định pháp luật
- Thường xuyên tiếp nhận thông tin trao đổi qua email, điện thoại...
- Tổ chức các buổi thăm quan dự án, gặp gỡ ban lãnh đạo công ty định kỳ với các nhà đầu tư để cập nhật về tình hình kinh doanh và phát sinh khi có yêu cầu từ nhà đầu tư
- Thực hiện nghiêm túc các nghĩa vụ về công bố thông tin theo quy định pháp luật; đảm bảo tính trung thực, minh bạch, công khai, kịp thời của công bố thông tin.
- Tham gia các Hội nghị đầu tư, Diễn đàn tăng cường trao đổi giữa nhà đầu tư và doanh nghiệp khi có sự kiện

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

- HĐQT, Ban kiểm soát Công ty luôn chấp hành tốt và đầy đủ các quy định của Pháp luật hiện hành về quản trị Công ty đại chúng, không có nội dung nào trong quy định của Pháp luật là chưa thực hiện được. Thường xuyên cập nhật những quy định mới, cử cán bộ chuyên trách theo dõi và báo cáo thường xuyên.

- Các kế hoạch tăng cường hiệu quả trong quản trị công ty:

Thứ nhất, về nhận thức quản trị công ty: Trước đòi hỏi của cổ đông, sức ép cạnh tranh ngày càng lớn ban lãnh đạo nhận thực được phải thay đổi tư duy về quản trị công ty. Ban lãnh đạo đã xây dựng một quy chế quản trị bài bản để giúp công ty hoạt động chuyên nghiệp, minh bạch, nâng cao uy tín trên thị trường và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư.

Thứ hai, về chuẩn mực quản trị: hướng tới việc thu hút sự tham gia của các cổ đông nước ngoài, công ty đã bước đầu thiết lập nguyên tắc, chuẩn mực quản trị công ty, áp dụng được những kỹ năng quản trị từ các đối tác chiến lược và đổi mới mô hình quản trị theo các thông lệ quản trị quốc tế.

Thứ ba, về năng lực quản trị: với cơ cấu cổ đông đa dạng, tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông tham gia vào việc ra quyết định quản trị công ty, ví dụ như việc tham gia biểu quyết tại Đại Hội đồng cổ đông, đề cử và bầu chọn thành viên HĐQT. Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực nâng cao năng lực và vai trò của thành viên HĐQT, tăng cường tính độc lập của các thành viên; thành lập các tiểu ban chức năng để hỗ trợ hoạt động của HĐQT; đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ để cung cấp thông tin phục vụ cho hoạt động quản trị.

Thứ tư, về tính minh bạch: Công ty chú trọng đề cao minh bạch trong các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Rất nhiều nội dung về chiến lược, kế hoạch kinh doanh, thậm chí nhiều vấn đề trước đây vẫn được coi là “nhạy cảm” như chế độ lương, thưởng đối với HĐQT, Ban Điều hành, giờ đây đều được đưa ra thảo luận một cách công khai và quyết định trong cuộc họp HĐQT với sự tham vấn các bên liên quan. Ngoài ra, công ty cũng chủ động tăng cường minh bạch hóa thông tin cho cổ đông thông qua cập nhật các thông tin về tình hình hoạt động trên website, Báo cáo thường niên và các phương tiện thông tin đại chúng.

Thứ năm, về vai trò chủ sở hữu của cổ đông: vai trò làm chủ của người lao động – cổ đông được nâng lên rõ rệt thông qua việc sở hữu cổ phần. Khi công tác quản trị công ty được quan tâm thì đời sống và thu nhập của người lao động sẽ được cải thiện và tăng lên đáng kể.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

- Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc năm 2019.
- **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP: SỐ 77/BCKT-TC ngày 02/03/2020**
- Ý kiến của kiểm toán viên:

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2019, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, 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 hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Hạnh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0726-2018-133-1

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 739-2018-133-1

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Địa chỉ cung cấp Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2019 tại:

- Trụ sở chính Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc - Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Điện thoại: (84-220) 6266 066 - Fax: (84-220) 6266 073

- Website: www.viettienson.com - Email: contact@viettienson.com

- Phụ lục đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Nơi nhận:

- Các cổ đông Công ty;
- UBCKNN (để b/c);
- HĐQT, Ban KS (để b/c);
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

(đã được kiểm toán)



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	2-4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 41
Phụ lục 01 - Thuyết minh Vốn chủ sở hữu	42

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

CÔNG TY

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

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, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 318.749.960.000 VND đồng (Ba trăm mười tám tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 31.874.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Các công ty thành viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 như sau:

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Địa chỉ</i>
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Lô 1 ^a , cụm CN Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 HĐQT	
Ông Trương Thanh Sơn	Ủy viên	
Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	
Bà Bùi Thị Bích Vân	Ủy viên	
Ông Trần Đức An	Ủy viên	Miễn nhiệm, ngày 25/04/2019
Ông Nguyễn Sỹ Điều	Ủy viên	Bổ nhiệm, ngày 25/04/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Hải Dương

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

Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc	
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	
Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm, ngày 01/03/2019

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

Đỗ Thu Hà	Trưởng ban	Miễn nhiệm, ngày 25/04/2019
Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	Bổ nhiệm, ngày 25/04/2019
Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	
Trần Ngọc Việt	Thành viên	

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 đơn vị có lợi ích công chúng, đơn vị có lợi ích 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 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 hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban 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 nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Hải Dương

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 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn



Số : 77/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn được lập ngày 02 tháng 03 năm 2020 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được trình bày từ trang 07 đến trang 42 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 viên của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2019, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, 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 hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Hạnh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0726-2018-133-1

Hà nội, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 739-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		341.425.945.424	182.457.698.354
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	19.757.069.423	19.669.744.173
1. Tiền	111		19.757.069.423	14.586.930.668
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.082.813.505
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		290.431.953.124	126.287.275.026
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	74.456.155.073	78.452.268.985
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	154.735.806.162	18.851.586.198
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.05a	21.300.000.000	5.000.000.000
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	42.667.383.018	25.791.808.466
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(2.727.391.129)	(1.808.388.623)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	24.245.274.352	28.605.817.258
1. Hàng tồn kho	141		26.482.393.457	28.605.817.258
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2.237.119.105)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.991.648.525	7.894.861.897
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.991.648.525	7.894.861.897
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		247.309.378.736	207.694.950.824
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		31.625.147.716	23.177.593.924
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05b	5.000.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	26.625.147.716	23.177.593.924

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		40.632.023.898	42.766.754.998
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	40.555.183.499	42.766.754.998
- Nguyên giá	222		55.154.633.827	53.941.473.827
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(14.599.450.328)	(11.174.718.829)
3. Tài sản cố định vô hình	227		76.840.399	-
- Nguyên giá	228		86.500.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(9.659.601)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.09	5.226.715.540	5.370.354.472
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.378.729.934)	(1.235.091.002)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		132.134.177.750	118.544.809.876
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	132.119.177.750	118.529.809.876
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15.000.000	15.000.000
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	16.519.654.166
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	16.519.654.166
V. Tài sản dài hạn khác	260		37.691.313.832	1.315.783.388
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	806.732.390	1.315.783.388
5. Lợi thế thương mại	269		36.884.581.442	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		588.735.324.160	390.152.649.178

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		215.641.052.169	191.441.882.378
I. Nợ ngắn hạn	310		161.286.878.080	144.867.079.303
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	29.185.474.763	31.671.458.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	1.721.000.000	1.720.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	2.413.082.109	5.697.461.938
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	91.527.860	52.262.331
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	V.18	124.268.687	143.701.880
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	127.751.524.661	105.582.194.183
II. Nợ dài hạn	330		54.354.174.089	46.574.803.075
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13b	37.571.987.783	42.061.879.401
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	12.391.031.320	-
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.18	4.391.154.986	4.512.923.674

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		373.094.271.991	198.710.766.800
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	373.094.271.991	198.710.766.800
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		318.749.960.000	143.749.960.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		318.749.960.000	143.749.960.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(238.022.000)	(43.000.000)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.272.964.429	38.957.692.833
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.055.538.806,00	25.078.748.271
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.217.425.623,00	13.878.944.562
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		18.309.369.562,00	16.046.113.967
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		588.735.324.160	390.152.649.178

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh



Tổng Giám đốc

Trương Thanh Sơn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
HỢP NHẤT
Năm 2019**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	548.359.366.987	469.405.732.945
2. Các khoản giảm trừ	02		887.137.831	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		547.472.229.156	469.405.732.945
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	490.132.700.071	406.572.261.390
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		57.339.529.085	62.833.471.555
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.109.286.390	2.775.799.548
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.232.709.515	6.168.037.276
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.232.489.387	3.118.992.820
8. Phần lãi / (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			16.669.168	147.584.161
9. Chi phí bán hàng	24	VI.6	739.587.008	731.597.708
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	14.191.194.919	11.085.580.788
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		40.301.993.201	47.624.055.331
12. Thu nhập khác	31	VI.8	2.549.834	495.423
13. Chi phí khác	32	VI.9	671.463.080	371.671.241
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(668.913.246)	(371.175.818)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		39.633.079.955	47.400.463.674
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	8.828.814.037	10.634.583.551
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		30.804.265.918	36.765.880.123
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			29.217.425.623	34.149.431.990
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			1.586.840.295	2.616.448.133
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	1.065,70	2.636,86
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	39.633.079.955	47.400.463.674
2. Điều chỉnh cho các khoản		9.610.877.274	5.591.219.438
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.568.671.771	3.439.589.307
+ Các khoản dự phòng		919.002.506	1.808.388.623
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	178.971
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.109.286.390)	(2.775.799.548)
- Chi phí lãi vay	06	4.232.489.387	3.118.862.085
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước	08	49.243.957.229	52.991.683.112
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(85.100.083.193)	(38.352.306.321)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(4.524.707.343)	17.666.065.023
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(16.370.366.951)	(4.823.202.400)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(517.638.660)	572.095.942
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.358.306.854)	(2.641.472.006)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.446.293.084)	(8.112.600.420)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(195.022.000)	
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	20	(74.268.460.856)	17.300.262.930
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(1.299.660.000)	(1.225.181.818)
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	14.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(80.000.000.000)	
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.109.203.628	2.706.792.670
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	(79.190.456.372)	15.481.610.852
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		174.804.978.000	(43.000.000)
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	136.544.102.770	95.812.300.289
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(123.589.042.292)	(107.273.711.501)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(34.213.796.000)	(3.103.422.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40	153.546.242.478	(14.607.833.212)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	87.325.250	18.174.040.570
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	19.669.744.173	1.495.882.574
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(178.971)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	19.757.069.423	19.669.744.173

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Tổng Giám đốc




Trương Thanh Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 318.749.960.000 VND đồng (Ba trăm mười tám tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 31.874.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực: Xây dựng và kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tổng số Công ty con:

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03;
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0.

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

<i>Tên Công ty</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Hoạt động kinh doanh chính</i>
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị, hàng hóa
Công ty Cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Hải Dương	88,83%	88,83%	Sản xuất thuốc, hóa dược, dược liệu và hoạt động y tế khác
Công ty CP Hồng Hưng	Hải Dương	94,83%	94,83%	

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 và các văn bản sửa đổi bổ sung.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất :

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;

- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

4. Các khoản nợ phải thu

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

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

5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 45 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

6. Bất động sản đầu tư

6.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

6.2. Phương pháp khấu hao

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

Cơ sở hạ tầng: 48 năm

7. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

8. Chi phí trả trước

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

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

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

9. Các khoản nợ phải trả

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

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

11. Chi phí đi vay

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

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

13. 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.

14. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất : Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu không tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	13.059.013.585	1.416.205.479
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.698.055.838	13.170.725.189
+ Tiền gửi VND	6.691.341.721	13.163.001.045
+ Tiền gửi bằng ngoại tệ	6.714.117	7.724.144
- Tiền và các khoản tương đương tiền	-	5.082.813.505
Cộng	19.757.069.423	19.669.744.173

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	74.456.155.073		78.452.268.985	
- Công ty TNHH CP sản xuất nhập khẩu ABP Việt Nam	10.168.002.097	-	-	-
- Công ty TNHH XNK Đầu tư Hoa Việt	21.005.273.414	-	-	-
- Công ty TNHH XNK Thương mại Tú Cường	9.457.675.290	-	-	-
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	7.318.000.000	-	10.018.000.000	-
- Công ty CP ABH Việt Nam	-	-	16.221.612.960	-
- Công ty CP khai thác dịch vụ cảng Thống Nhất	-	-	24.254.110.350	-
- Công ty CP Smart Wood Việt Nam	6.866.890.605	-	-	-
- Các đối tượng khác	19.640.313.667	1.447.391.129	27.958.545.675	1.808.388.623
Cộng	74.456.155.073	1.447.391.129	78.452.268.985	1.808.388.623

b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty CP Smart Wood Việt Nam	Ông Nguyễn Tuấn Anh - Chủ tịch HĐQT đồng thời là thành viên HĐQT, Phó TGD, Kế toán trưởng Công ty mẹ	6.866.890.605	-
Cộng		6.866.890.605	-

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	154.735.806.162	1.280.000.000	18.851.586.198	-
- Công ty TNHH Tuấn Tùng Thái Nguyên	4.500.000.000	-	-	-
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.642.045.000	-	2.552.914.000	-
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	98.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	20.043.761.162	1.280.000.000	13.298.672.198	-
Cộng	154.735.806.162	1.280.000.000	18.851.586.198	-

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty CP Việt Tiên Sơn (i)	5.000.000.000	5.000.000.000
b. Dài hạn	21.300.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng & Phát triển đô thị Tân Dương (ii)	6.400.000.000	-
- Công ty TNHH MTV TM&DV An Thành Phát (iii)	3.250.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Mạnh Dũng (iv)	11.650.000.000	-
- Công ty CP Thương mại và Du lịch Trung Đông (v)	-	-
Cộng	26.300.000.000	5.000.000.000

Thông tin về các khoản cho vay như sau:

(i) Theo Biên bản làm việc và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0711.1/2016/HDHT/VTD-VTS ngày 01/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Hai bên đã thống nhất chuyển số tiền do Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh đã góp vào Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn với mục đích hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay. Số tiền cho vay là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 8%/năm.

(ii) Theo Biên bản làm việc ngày 08/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0511/2016/HDHT/TD-HH ngày 31/12/2019 giữa Công ty TNHH MTV Tân Dương và Công ty CP Hồng Hưng. Hai bên vẫn thống nhất Công ty cổ phần xây dựng phát triển đô thị Tân Dương vẫn tiếp tục vay Công ty cổ phần Hồng Hưng số tiền 6.400.000.000 đ, lãi suất 8%/năm thời hạn vay là 02 năm.

(iii) Khoản cho vay được chuyển từ số vốn góp hợp tác kinh doanh giữa Công ty TNHH MTV TM và DV An Phát và Công ty CP Hồng Hưng theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0411/2016/HDHT/ATP-HH ngày 31/12/2019. Theo đó, khoản cho vay có thời hạn là 24 tháng kể từ ngày 01/01/2019, lãi suất cho vay là 8%/năm, thời hạn vay là 02 năm.

(iv) Theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20.6/2019/HDHT/HH-MD ngày 20/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hưng và Công ty Cổ phần Mạnh Dũng. Hai bên đã thống nhất chuyển số tiền Công ty Cổ phần Hồng Hưng đã góp cho Công ty Cổ phần Mạnh Dũng với mục đích hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay. Số tiền cho vay là 15.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 24 tháng, lãi suất cho vay là 8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

6. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	42.667.383.018	-	25.791.808.466	-
- Tạm ứng	36.284.360.248	-	25.564.009.318	-
- Phải thu khác	3.383.022.770	-	227.799.148	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.000.000.000	-	-	-
b. Dài hạn	26.625.147.716	-	23.177.593.924	-
- Ký cược, ký quỹ	6.125.147.716	-	2.677.593.924	-
- Phải thu khác	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	20.500.000.000	-	20.500.000.000	-
Cộng	69.292.530.734	-	48.969.402.390	-

(i) Khoản đầu tư góp vốn theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/TTLĐ/TĐ-VTS và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD-VTS ngày 08/07/2011 cùng với Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông về việc Đầu tư Dự án Xây dựng khu đô thị mới Thành Đông - Sao Đỏ. Chi tiết:

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoản 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 doanh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được 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 CP Bất động sản Thành Đông: 51%, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc: 49%.

- Số vốn Công ty đã góp cho Hợp đồng hợp tác liên danh là: 20.500.000.000 đồng.

- Thực hiện phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn cam kết trên hợp đồng.

Ngày 09/12/2017, 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 09/12/2017 của UBND Tỉnh Hải Dương.

7. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5.917.794.555	3.190.403.466	3.593.388.623	1.785.000.000
Chi tiết				
Công ty cổ phần CONECO Thương Mại	-	-	1.400.000.000	700.000.000
Công ty cổ phần sản xuất ô tô và bao bì	170.000.000	165.000.000	1.670.000.000	835.000.000
Công ty CP đầu tư XDLD Hòa Bình	50.000.000	25.000.000	-	-
Công ty cổ phần Mạnh Dũng	500.000.000	150.000.000	500.000.000	250.000.000
Công ty CP TM Đại Dương	23.388.623	-	23.388.623	-
Công ty CP Tập đoàn Pao Thai Lan	2.616.002.400	1.831.201.680	-	-
Công ty CP Thương mại và du lịch Trung Đông	740.000.000	370.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Lộc Nguyên Phan	518.403.532	259.201.786	-	-
Công ty TNHH TM và DV QT Sơn Hải	1.300.000.000	390.000.000	-	-
Cộng	5.917.794.555	3.190.403.426	3.593.388.623	1.785.000.000

7. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	400.696.381		870.261.432	
- Công cụ dụng cụ	132.459.655		113.078.996	
- Chi phí SXKD dở dang	567.602.519		1.055.959.328	
- Thành phẩm	1.220.980.550		1.336.301.653	
- Hàng hóa	24.160.654.352	2.237.119.105	25.230.215.849	
Cộng	26.482.393.457	2.237.119.105	28.605.817.258	-

* Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2019: 0 VND

* Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2019: 0 VND

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Cộng
Nguyên giá TSCĐ						
Số dư đầu năm	39.713.608.266	7.800.343.712	1.574.213.364	2.043.308.485	2.810.000.000	53.941.473.827
Số tăng trong năm	-	592.560.000	584.236.364	36.363.636	-	1.213.160.000
- Mua trong năm		592.560.000	584.236.364	36.363.636		1.213.160.000
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	39.713.608.266	8.392.903.712	2.158.449.728	2.079.672.121	2.810.000.000	55.154.633.827
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.280.679.502	1.490.253.275	1.279.965.743	1.187.153.639	936.666.670	11.174.718.829
Số tăng trong năm	1.680.305.592	847.284.545	197.112.807	231.695.219	468.333.336	3.424.731.499
- Khấu hao trong năm	1.680.305.592	847.284.545	197.112.807	231.695.219	468.333.336	3.424.731.499
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.960.985.094	2.337.537.820	1.477.078.550	1.418.848.858	1.405.000.006	14.599.450.328
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	33.432.928.764	6.310.090.437	294.247.621	856.154.846	1.873.333.330	42.766.754.998
Tại ngày cuối năm	31.752.623.172	6.055.365.892	681.371.178	660.823.263	1.404.999.994	40.555.183.499

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 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 31/12/2019: VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm	TSVH khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm			
Số tăng trong năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
- Mua trong năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Số giảm trong năm	-	-	
Số dư cuối năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm			
Số tăng trong năm	7.526.786	2.132.815	9.659.601
- Khấu hao trong năm	7.526.786	2.132.815	9.659.601
Số giảm trong năm			
Số dư cuối năm	7.526.786	2.132.815	9.659.601
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm			
Tại ngày cuối năm	46.473.214	30.367.185	76.840.399

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 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 31/12/2019: 0 VND

9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			Cộng
	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tài sản khác	
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	297.059.661	938.031.341	-	1.235.091.002
Số tăng trong năm	37.627.832	106.011.100	-	143.638.932
- Khấu hao trong năm	37.627.832	106.011.100	-	143.638.932
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	334.687.493	1.044.042.441	-	1.378.729.934
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.425.154.339	3.945.200.133	-	5.370.354.472
Tại ngày cuối năm	1.387.526.507	3.839.189.033	-	5.226.715.540

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư, dùng để thế chấp đảm bảo khoản vay tại 31/12/2019: 5.226.715.540VND.

10. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

Chi phí SXKD dễ dàng dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Yết Kiêu (i)	116.752.383.962	116.752.383.962	114.001.875.690	114.001.875.690
- Dự án Côn Sơn (ii)	4.180.294.773	4.180.294.773	3.919.742.137	3.919.742.137
- Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	5.745.734.526	5.745.734.526	84.149.849	84.149.849
- Các dự án khác	5.440.764.489	5.440.764.489	524.042.200	524.042.200
Cộng	132.119.177.750	132.119.177.750	118.529.809.876	118.529.809.876

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 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 31/12/2020.

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Số cuối năm

Số đầu năm

VND

VND

a. Ngắn hạn

Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ

Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ

b. Dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ

Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Cộng

806.732.390

1.315.783.388

512.136.142

603.422.503

294.596.248

712.360.885

806.732.390

1.315.783.388

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	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
a. Ngắn hạn	29.185.474.763	29.185.474.763	31.671.458.971	31.671.458.971
- Công ty CP Xuất nhập khẩu và phát triển TM An Bình	179.553.013	179.553.013	-	-
- Công ty CP Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	21.058.680.373	21.058.680.373	11.451.961.361	11.451.961.361
- Công ty TNHH Hiền Khánh	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	-	4.125.549.744	4.125.549.744
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	-	-	10.450.000.000	10.450.000.000
- Các đối tượng khác	7.947.241.377	7.947.241.377	5.643.947.866	5.643.947.866
Cộng	29.185.474.763	29.185.474.763	31.671.458.971	31.671.458.971

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

b. Phải trả người bán các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
- Công ty CP Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn địa ốc	-	4.125.549.744
Cộng		-	4.125.549.744

13. 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	1.721.000.000	1.721.000.000	1.720.000.000	1.720.000.000
- Công ty TNHH Trường Lộc	800.000.000	800.000.000	-	-
- Công ty Cân Hà	600.000.000	600.000.000	-	-
- Công ty CP thiết bị công trình Hoàng Anh	-	-	600.000.000	600.000.000
- Công ty CP đầu tư Tân Hoàng Cường	-	-	1.050.000.000	1.050.000.000
- Các đối tượng khác	321.000.000	321.000.000	70.000.000	70.000.000
b. Dài hạn	37.571.987.783	37.571.987.783	42.061.879.401	42.061.879.401
- Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	37.571.987.783	37.571.987.783	42.061.879.401	42.061.879.401
Cộng	39.292.987.783	39.292.987.783	43.781.879.401	43.781.879.401

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**a. Phải nộp**

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/kết chuyển trong năm	Số cuối năm
(a)	(b)	(c)	(d)	(b+c-d)
Thuế GTGT phải nộp	-	15.276.848.539	14.888.624.593	388.223.946
Thuế xuất, nhập khẩu	-	22.757.359	22.757.359	-
Thuế TNDN	5.697.161.938	8.764.222.359	12.446.293.084	2.015.091.213
Thuế thu nhập cá nhân	300.000	2.026.699.500	2.017.232.550	9.766.950
Thuế khác	-	1.682.427.971	1.682.427.971	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	5.697.461.938	27.772.955.728	31.057.335.557	2.413.082.109

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	91.527.860	52.262.331
- Chi phí lãi vay phải trả	91.527.860	52.262.331
b. Dài hạn	12.391.031.320	-
- Trích trước giá vốn Dự án Việt Hòa	12.391.031.320	-
Cộng	12.482.559.180	52.262.331

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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	Khả năng trả nợ	
a. Vay ngắn hạn	127.751.524.661	127.751.524.661	145.758.372.770	123.589.042.292	105.582.194.183	105.582.194.183		
Vay Ngân hàng	62.990.798.241	62.990.798.241	126.802.305.470	98.717.698.692	34.906.191.463	34.906.191.463		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương (1)	62.990.798.241	62.990.798.241	126.802.305.470	98.717.698.692	34.906.191.463	34.906.191.463		
Vay công ty	-	-	9.214.270.000	9.214.270.000	-	-		
Công ty CP Việt Tiên Sơn (2)	-	-	9.214.270.000	9.214.270.000	-	-		
Vay cá nhân	64.760.726.420	64.760.726.420	9.741.797.300	15.657.073.600	70.676.002.720	70.676.002.720		
Vay cá nhân (3)	64.760.726.420	64.760.726.420	9.741.797.300	15.657.073.600	70.676.002.720	70.676.002.720		
Cộng	127.751.524.661	127.751.524.661	145.758.372.770	123.589.042.292	105.582.194.183	105.582.194.183		

b. Vay các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc	-	-
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc	519.727.000	519.727.000
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát	171.000.000	171.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban kiểm soát	260.897.000	-
Cộng		951.624.000	690.727.000

Thông tin chi tiết cho các khoản vay như sau:

1. Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương theo 3 hợp đồng sau:

1.1. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/4675970 ngày 20/6/2019.

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 07 tháng.

- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể.

- Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số theo giấy chứng nhận số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010.

- Số dư vay tại 31/12/2019: 12.982.488.000 VND.

1.2. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/4770732/HĐTD ngày 11/03/2019

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

- Lãi suất: Theo từng lần giải ngân.

- Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn

- Số dư vay tại 31/12/2019: 49.998.310.241 VND.

3. Vay cá nhân

- Thời hạn: 12 tháng.

- Lãi suất: 0%.

- Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo.

- Các hợp đồng vay cá nhân được gia hạn đến 31/12/2019.

- Điều kiện khác: trong trường hợp bên cho vay có nhu cầu mua nhà đất tại khu dân cư phía đông phường Yết Kiêu, 2 bên sẽ thanh lý hợp đồng vay và chuyển số tiền vay sang hợp đồng mua bán nhà đất.

- Số dư vay tại 31/12/2019: 64.760.726.420 VND.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	124.268.687	143.701.880
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	124.268.687	143.701.880
b. Dài hạn	4.391.154.986	4.512.923.674
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.391.154.986	4.512.923.674
Cộng	4.515.423.673	4.656.625.554

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ Lục 01)

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	318.749.960.000	100,00	143.749.960.000	100,00
Cộng	318.749.960.000	100,00	143.749.960.000	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		
+ Vốn góp đầu năm	143.749.960.000	125.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	175.000.000.000	18.749.960.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	318.749.960.000	143.749.960.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

(* Vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng trong kỳ: Theo Nghị Quyết số 2909-2/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 29 tháng 9 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc. Tình hình tăng vốn đã được báo cáo chi tiết trong Báo cáo vốn đầu tư của chủ sở hữu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP theo Báo cáo kiểm toán số 222/BCKT/TC ngày 16/4/2019.

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.874.996	14.374.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu phổ thông	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu phổ thông	31.874.996	14.374.996
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	161,73	188,13
- Đồng Euro (EUR)	114,49	125,49

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
- Doanh thu bán hàng	525.006.952.424	417.960.858.944
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.520.470.245	2.064.607.298
- Doanh thu hoạt động xây lắp	1.915.726.445	19.110.160.000
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	6.422.715.000
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	253.929.154	617.201.871
- Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	19.662.288.719	23.230.189.832
Cộng	548.359.366.987	469.405.732.945

Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số VIII.5)

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn hàng hóa	474.734.270.924	369.871.383.566
- Giá vốn dịch vụ	1.410.955.149	1.914.524.189
- Giá vốn hoạt động xây lắp	1.678.872.953	17.341.093.957
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	3.510.414.641
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	143.638.932	109.365.868
- Giá vốn chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	12.164.962.113	13.825.479.169
Cộng	490.132.700.071	406.572.261.390

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.109.203.628	2.706.792.670
- Lãi chênh lệch tỷ giá	82.762	69.006.878
Cộng	2.109.286.390	2.775.799.548

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	4.232.489.387	3.118.862.085
Lỗ chênh lệch tỷ giá	122.128	130.735
Chi phí tài chính khác	98.000	3.049.044.456
Cộng	4.232.709.515	6.168.037.276

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**Chi phí theo yếu tố**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

- Chi phí nhân công

- Thuế, phí lệ phí

- Chi phí trích lập dự phòng

- Chi phí khấu hao tài sản cố định

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

Cộng**Năm nay****VND****Năm trước****VND**

10.114.964.026

23.800.807.815

7.566.954.914

5.214.720.241

1.793.251.955

132.354.930

919.002.506

1.808.388.623

3.566.812.507

3.111.827.864

7.601.432.900

20.448.400.718

7.781.042.808

2.174.170.773

39.343.461.616**56.690.670.964****6. Chi phí bán hàng**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

- Chi phí nhân công

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

Cộng**Năm nay****VND****Năm trước****VND**

26.088.000

41.266.155

497.666.846

479.196.555

17.475.049

8.581.818

198.357.113

202.553.180

739.587.008**731.597.708****7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu

- Chi phí nhân công

- Chi phí khấu hao tài sản cố định

- Thuế, phí, lệ phí

- Chi phí trích lập dự phòng

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

- Lợi thế thương mại

Cộng**Năm nay****VND****Năm trước****VND**

85.146.079

515.434.423

5.583.433.793

3.439.502.006

2.155.505.492

2.082.878.432

290.491.604

132.354.930

919.002.506

1.808.388.623

345.685.824

1.726.891.122

1.821.287.882

1.380.131.252

2.990.641.739

14.191.194.919**11.085.580.788****8. THU NHẬP KHÁC**

- Các khoản khác

Cộng**Năm nay****VND****Năm trước****VND**

2.549.834

495.423

2.549.834**495.423****9. CHI PHÍ KHÁC**

- Chi phí khác

Cộng**Năm nay****VND****Năm trước****VND**

671.463.080

371.671.241

671.463.080**371.671.241**

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc	6.185.431.681	5.978.142.827
- Công ty Cổ phần Hồng Hưng	116.567.347	1.274.123.977
- Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	1.739.390.797	2.075.172.809
- Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	787.424.212	1.307.143.938
Cộng	8.828.814.037	10.634.583.551

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	29.217.425.623	34.149.431.990
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	29.217.425.623	34.149.431.990
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	27.416.180	12.950.819
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.065,70	2.636,86
Mệnh giá cổ phiếu (VND/CP)	10.000 VND / CP	10.000 VND / CP

(*) : Xác định cổ phiếu bình quân trong năm

Ngày phát sinh	Số lượng cổ phiếu tăng	Ngày lưu hành trong năm	CP lưu hành bình quân trong năm
01/01/2019	14.374.996	365	14.374.996
01/04/2019	10.766	275	8.111
04/04/2019	17.489.234	272	13.033.073
Cộng	31.874.996		27.416.180

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	19.757.069.423	-	19.669.744.173	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	143.748.685.807	(2.727.391.129)	127.421.671.375	(1.808.388.623)
Các khoản cho vay	26.300.000.000	-	5.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-	-	-
Cộng	189.805.755.230	(2.727.391.129)	168.611.069.714	(1.808.388.623)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	127.751.524.661		105.582.194.183	
Phải trả người bán, phải trả khác	29.185.474.763		31.671.458.971	
Chi phí phải trả	12.482.559.180		52.262.331	
Cộng	169.419.558.604		137.305.915.485	

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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	19.757.069.423			19.757.069.423
Phải thu khách hàng, phải thu khác	117.123.538.091	26.625.147.716		143.748.685.807
Các khoản cho vay	21.300.000.000	5.000.000.000		26.300.000.000
Cộng	158.180.607.514	31.625.147.716	-	189.805.755.230
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.669.744.173	-		19.669.744.173
Phải thu khách hàng, phải thu khác	104.244.077.451	23.177.593.924		127.421.671.375
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		16.519.654.166		16.519.654.166
Cộng	128.913.821.624	39.697.248.090	-	168.611.069.714

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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	127.751.524.661	-		127.751.524.661
Phải trả người bán, phải trả khác	29.185.474.763	-		29.185.474.763
Chi phí phải trả	91.527.860	12.391.031.320		12.482.559.180
Cộng	157.028.527.284	12.391.031.320	-	169.419.558.604
Số đầu năm				
Vay và nợ	105.582.194.183	-		105.582.194.183
Phải trả người bán, phải trả khác	31.671.458.971	-		31.671.458.971
Chi phí phải trả	52.262.331	-		52.262.331
Cộng	137.305.915.485	-	-	137.305.915.485

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

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:

	<i>Hoạt động kinh doanh y học cổ truyền</i>	<i>Hoạt động cung cấp dịch vụ, Xây dựng</i>	<i>Hoạt động bán hàng</i>	<i>Tổng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	18.775.150.888	3.436.196.690	525.260.881.578	547.472.229.156
Tổng doanh thu thuần	18.775.150.888	3.436.196.690	525.260.881.578	547.472.229.156
Chi phí bộ phận	12.164.962.113	3.233.467.034	474.734.270.924	490.132.700.071
Kết quả kinh doanh bộ phận	6.610.188.775	202.729.656	50.526.610.654	57.339.529.085
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				14.930.781.927
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				42.408.747.158
Doanh thu hoạt động tài chính				2.109.286.390
Chi phí tài chính				4.232.709.515
Lãi trong công ty liên kết				16.669.168
Lợi nhuận khác				2.549.834
Chi phí khác				671.463.080
Thuế TNDN hiện hành				8.828.814.037
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				30.804.265.918
Tổng chi phí đã phát sinh để đầu tư, mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				4.628.826.190

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Thông tin các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam	Ông Nguyễn Tuấn Anh: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần smart Wood Việt Nam đồng thời là thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty Việt Tiên Sơn Địa Ốc.
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng Ban kiểm soát

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu	99.910.071.390	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		
- Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam	99.910.071.390	
Mua hàng	7.480.000	6.148.928.662
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		6.148.928.662
- Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam	7.480.000	
Chi phí lãi vay	486.697.974	574.016.351
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	486.697.974	574.016.351
Trả nợ gốc cho vay	260.897.000	189.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	
- Ông Nguyễn Minh Xô		189.000.000
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn	9.214.270.000	
Số dư với các bên liên quan:	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay		
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	
Phải thu khác	595.068.492	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	595.068.492	5.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	4.125.549.744
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	4.125.549.744
Vay	951.624.000	690.727.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	-
Thu nhập của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	1.320.000.000	600.000.000

6. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán TTP.

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 02 tháng 03 năm 2020



Tổng Giám đốc

Trương Thanh Sơn

PHỤ LỤC 01 - THUYẾT MINH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	125.000.000.000			19.940.147.680	21.172.405.642	166.112.553.322
- Tăng vốn năm trước	18.749.960.000					18.749.960.000
- Lãi trong năm trước				2.616.448.133	34.149.431.990	36.765.880.123
- Tăng khác				477.163.041	2.385.815.201	2.862.978.242
- Lỗ trong năm						-
- Chi trả cổ tức						-
- Giảm khác		(43.000.000)		(3.884.222.887)		(3.927.222.887)
- Chia cổ tức				(3.103.422.000)	(18.749.960.000)	(21.853.382.000)
Số dư đầu năm nay	143.749.960.000	(43.000.000)	-	16.046.113.967	38.957.692.833	198.710.766.800
- Tăng vốn trong kỳ	175.000.000.000					175.000.000.000
- Lãi trong kỳ				1.586.840.295	29.217.425.623	30.804.265.918
- Tăng khác				676.415.300		676.415.300
- Lỗ trong kỳ						-
- Phân phối lợi nhuận						-
- Cổ tức					(31.874.996.000)	(31.874.996.000)
- Giảm khác		(195.022.000)			(27.158.027)	(222.180.027)
Số cuối kỳ	318.749.960.000	(238.022.000)	-	18.309.369.562	36.272.964.429	373.094.271.991
		(238.022.000)		18.309.369.562	36.272.964.429	
		-		-	-	

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



CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Địa chỉ: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông đường Yết Kiêu,
phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Điện thoại: 0220.6296.583 - Email: contact@viettienson.com
Website: viettienson.com - viettienson.vn