

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
(đã được soát xét)



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

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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/06/2021.

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.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 23/04/2021, thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành riêng lẻ tối đa: 30.000.000 cổ phần. Thời gian phát hành: Dự kiến vào quý 3 đến quý 4 năm 2021, sau khi ủy ban chứng khoán nhà nước có công văn chấp thuận đợt phát hành riêng lẻ.

Ngày 23/6/2021, Công ty đã thông qua ngày đăng ký cuối cùng nhận cổ tức năm 2020 là ngày 09/7/2021. Việc chi trả cổ tức đã được ĐHCĐ thông qua ngày 23/4/2021. Tỷ lệ phát hành: 15%.

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, Ngoài các sự kiện trên không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	
Ông Trương Thanh Sơn	Ủy viên	Miễn nhiệm, ngày 23/04/2021
Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	
Bà Bùi Thị Bích Vân	Ủy viên	
Ông Nguyễn Sỹ Điều	Ủy viên	
Ông Nguyễn Trọng Điều	Ủy viên	Bỏ nhiệm, ngày 23/04/2021

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐCTòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, TP. Chí Linh, Hải Dương

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm, ngày 05/02/2021
Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm, ngày 05/02/2021
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm, ngày 28/04/2021
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm, ngày 05/02/2021
Ông Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm

Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm, ngày 23/04/2021
Ông Chu Xuân Hào	Thành viên	Bổ nhiệm, ngày 23/04/2021
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên	Bổ nhiệm, ngày 23/04/2021
Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban	Miễn nhiệm, ngày 23/04/2021
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	Miễn nhiệm, ngày 23/04/2021
Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên	Miễn nhiệm, ngày 23/04/2021

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/06/2021, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Cam kết khác

Ban 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 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 03 tháng 08 năm 2021

TM. Ban lãnh đạo

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 346 /BCKT-TC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 được lập ngày 03 tháng 08 năm 2021 gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 được trình bày từ trang 07 đến trang 37 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện. Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2021, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 03 tháng 08 năm 2021

Công ty TNHH Kiểm toán TTP

Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 0739-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		152.194.055.172	163.820.787.287
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	11.442.019.354	1.950.547.644
111	1. Tiền		1.406.879.485	1.950.547.644
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.035.139.869	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		678.528.878	678.528.878
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.a	678.528.878	678.528.878
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		132.375.921.362	153.660.842.553
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	15.924.868.431	28.195.224.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	98.722.424.642	92.730.419.100
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7.a	20.102.129.089	35.108.699.632
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	8	(2.373.500.800)	(2.373.500.800)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.697.585.578	7.530.868.212
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13.a	53.337.768	28.945.400
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.644.247.810	7.501.922.812
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		335.299.849.361	332.175.152.227
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.890.000.918	3.719.510.814
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.b	3.890.000.918	3.719.510.814
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		13.813.098.400	14.249.598.578
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.755.851.757	14.185.820.683
222	- Nguyên giá		22.284.089.510	23.299.725.874
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.528.237.753)	(9.113.905.191)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	57.246.643	63.777.895
228	- Nguyên giá		86.500.000	86.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(29.253.357)	(22.722.105)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	5.011.257.142	5.083.076.608
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.594.188.332)	(1.522.368.866)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	147.050.880.703	143.646.999.797
241	1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn		147.050.880.703	143.646.999.797
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		165.380.000.000	165.380.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	4.b	165.380.000.000	165.380.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		154.612.198	95.966.430
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13.b	154.612.198	95.966.430
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		487.493.904.533	495.995.939.514

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN 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 riêng giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		110.828.417.249	134.640.962.079
310	I. Nợ ngắn hạn		71.600.915.063	95.402.959.170
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	88.810.306	9.707.960.980
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.764.460	1.166.347.870
314	3. Phải trả người lao động		18.335.000	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	317.785.725	331.988.203
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19.a	145.429.152	177.383.697
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		2.208.000	2.208.000
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	71.024.582.420	84.017.070.420
330	II. Nợ dài hạn		39.227.502.186	39.238.002.909
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	35.024.231.619	35.024.231.619
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19.b	4.203.270.567	4.213.771.290
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		376.665.487.284	361.354.977.435
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	376.665.487.284	361.354.977.435
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		318.749.960.000	318.749.960.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		318.749.960.000	318.749.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(238.022.000)	(238.022.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		58.153.549.284	42.843.039.435
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		42.843.039.435	30.772.865.616
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		15.310.509.849	12.070.173.819
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		487.493.904.533	495.995.939.514

Hải Dương, ngày 03 tháng 08 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Cao Kỳ



Nguyễn Thị Tư




Nguyễn Tuấn Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN 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 riêng giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến
ngày 30/06/2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	81.056.001.535	70.348.815.976
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		81.056.001.535	70.348.815.976
11	4. Giá vốn hàng bán	23	72.939.558.965	64.031.026.723
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		8.116.442.570	6.317.789.253
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	12.270.726.114	127.143.964
22	7. Chi phí tài chính	25	195.636.521	461.542.955
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		195.636.521	461.542.955
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.147.894.851	3.070.967.883
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		16.043.637.312	2.912.422.379
31	11. Thu nhập khác	27	100.000.000	-
32	12. Chi phí khác	28	-	1.905.878
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		100.000.000	(1.905.878)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		16.143.637.312	2.910.516.501
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	833.127.463	582.103.326
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		15.310.509.849	2.328.413.175

Người lập biểu

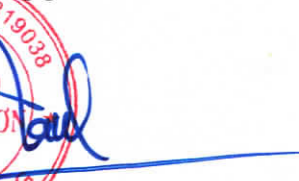

Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Tư

Hải Dương, ngày 03 tháng 08 năm 2021

Tổng giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN 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 riêng giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến
ngày 30/06/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Phương pháp gián tiếp

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	16.143.637.312	2.910.516.501
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(11.666.769.949)	903.530.005
02	- Khấu hao tài sản cố định	508.319.644	569.131.014
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(12.370.726.114)	(127.143.964)
06	- Chi phí lãi vay	195.636.521	461.542.955
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	4.476.867.363	3.814.046.506
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	20.934.795.336	(11.831.250.334)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(3.403.880.906)	(11.368.366.300)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(9.645.198.345)	11.384.578.978
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(83.038.136)	(141.385.999)
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		
14	- Tiền lãi vay đã trả	(209.839.269)	(465.810.966)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.993.783.200)	(1.685.431.681)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	10.075.922.843	(10.293.619.796)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	100.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	12.308.036.867	1.623.037
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	12.408.036.867	1.623.037
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	12.992.488.000	28.813.856.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(25.984.976.000)	(22.550.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(12.992.488.000)	6.263.856.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	9.491.471.710	(4.028.140.759)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.950.547.644	4.983.101.895
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	11.442.019.354	954.961.136

Hải Dương, ngày 03 tháng 08 năm 2021

Người lập biểu


Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Tư

Tổng giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/06/2021

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 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 mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng), tương đương 31.874.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Số cán bộ công nhân viên: 36 người

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của công ty là: Kinh doanh buôn bán hàng hóa, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản, Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản.

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.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Hàng tồn kho

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

của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.8. Tài sản cố định

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

Khấu hao 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

2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

- Quyền sử dụng đất	48 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

2.10. Chi phí trả trước

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

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

2.11. Các khoản nợ phải trả

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

2.12. Vay và nợ 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.

2.13. 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 riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.14. 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 và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

2.15. 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 theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

2.17. 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 riêng;
- 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 hoạt động tài chính

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

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

2.18. Giá vốn hàng bán

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

2.19. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, 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.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ 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 chịu thuế.

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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ tài chính 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.

2.21 . Các bên liên quan

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

- Các 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;

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	1.073.745.546	145.358.069
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	333.133.939	1.805.189.575
- Tiền gửi VND	332.308.347	1.804.209.642
- Tiền gửi bằng ngoại tệ	825.592	979.933
Các khoản tương đương tiền (*)	10.035.139.869	-
	11.442.019.354	1.950.547.644

(*) Tại ngày 30/06/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	678.528.878	-	678.528.878	-
	678.528.878	-	678.528.878	-

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, đơn vị đem ký quỹ cho hoạt động kinh doanh lãi hành quốc tế. Ngày 25/5/2020, Tổng cục du lịch ban hành Quyết định số 594/QĐ-TCDL về việc thu hồi giấy phép kinh doanh lãi hành quốc tế của Công ty và thông báo số 965/TCDL-LH ngày 28/07/2020, yêu cầu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam hoàn trả số tiền đã ký quỹ về tài khoản tiền gửi có kỳ hạn.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết phụ lục số 01

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng GTVT	2.763.413.000	2.763.413.000
- Công ty TNHH XNK Thương mại Tú Cường	-	13.080.621.550
- Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc	11.721.806.431	10.934.341.071
- Các đối tượng khác	1.439.649.000	1.416.849.000
	15.924.868.431	28.195.224.621

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Công ty CP XD và PT đô thị Tân Dương	55.574.126.000	55.574.126.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	29.550.000.000
- Các đối tượng khác	13.598.298.642	7.606.293.100
	98.722.424.642	92.730.419.100

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng	7.624.398.360	-	2.593.658.150	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-	-	-
Phải thu khác ngắn hạn	12.477.730.729	-	32.515.041.482	-
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Thành Đông (i)	11.952.808.000	-	31.952.808.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi	68.816.867	-	106.127.620	-
- Phải thu khác	456.105.862	-	456.105.862	-
	20.102.129.089	-	35.108.699.632	-
b. Dài hạn				
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	3.890.000.918	-	3.719.510.814	-
	3.890.000.918	-	3.719.510.814	-

(i) Khoản đầu tư góp vốn theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/TTLD/TĐ-VTS, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VTS ngày 08/07/2011 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 08/BB.TĐ ngày 31/12/2020 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 105 ha 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 doanh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.

- Ngày 31/12/2020, 2 bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng số 08/BB.TĐ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/TTLD/TĐ-VTS, theo đó:

+ Do Công ty Cổ phần địa ốc Việt Tiên Sơn không tiếp tục góp vốn theo tiến độ đã cam kết tại Hợp đồng hợp tác liên doanh số 01/TTLD/TĐ-VTS, ký ngày 08/07/2011, vì vậy hai bên thống nhất không thành lập liên danh để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới phía Đông thành phố Chí Linh. Dự án sẽ do Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông toàn quyền quyết định, cũng như hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đầu tư, khai thác, vận hành, bàn giao, thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước và các bên liên quan.

+ Để đảm bảo quyền lợi, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông sẽ thanh toán lại cho Công ty CP Địa ốc Việt Tiên Sơn số tiền đã đầu tư kèm theo khoản lãi đầu tư do 2 bên thỏa thuận là 6%/ năm

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	1.381.706.500	2.763.413.000	1.381.706.500
- Ban quản lí các dự án ĐTXDCB Chí Linh	1.416.849.000	425.054.700	1.416.849.000	425.054.700
	4.180.262.000	1.806.761.200	4.180.262.000	1.806.761.200

9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN*Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Yết Kiêu (i)	122.758.212.277	122.758.212.277	119.663.899.462	119.663.899.462
Dự án Côn Sơn (ii)	4.533.681.273	4.533.681.273	4.533.681.273	4.533.681.273
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	18.667.342.435	18.667.342.435	18.357.774.344	18.357.774.344
Các dự án khác	1.091.644.718	1.091.644.718	1.091.644.718	1.091.644.718
	147.050.880.703	147.050.880.703	143.646.999.797	143.646.999.797

(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 30/03/2024.

(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 đang làm công tác đền bù GPMB. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày

30/06/2021

(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 và đã được điều chỉnh quy hoạch theo quyết định số: 1878/QĐ-UBND ngày 24/06/2021. Công ty cổ phần 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 là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiết phụ lục số 02

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiết phụ lục số 03

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiết phụ lục số 04

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**a. Ngắn hạn**

- Công cụ dụng cụ
- Chi phí khác chờ phân bổ

b. Dài hạn

- Công cụ dụng cụ
- Chi phí dài hạn khác chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
	12.472.083	
	40.865.685	28.945.400
	53.337.768	28.945.400
	47.180.508	46.913.096
	107.431.690	49.053.333
	154.612.198	95.966.430

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Chi tiết phụ lục số 05.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**Phải trả người bán ngắn hạn**

- Công ty CP Xuất nhập khẩu
ĐT An Bình
- Doanh nghiệp tư nhân cơ khí
XD và TM Hải Dương
- Các đối tượng khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
	-	-	9.360.502.801	9.360.502.801
	88.810.306	88.810.306	88.810.306	88.810.306
	-	-	258.647.873	258.647.873
	88.810.306	88.810.306	9.707.960.980	9.707.960.980

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐCTòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
TP. Chí Linh, Hải Dương**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC****Dài hạn**

- Người mua trả tiền trước tại Dự án Yết Kiêu

Số cuối kỳ	Số đầu năm
VND	VND
35.024.231.619	35.024.231.619
35.024.231.619	35.024.231.619
35.024.231.619	35.024.231.619

17. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiết phụ lục số 06.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**Chi phí phải trả ngắn hạn**

- Lãi vay

- Khác

Số cuối kỳ	Số đầu năm
VND	VND
-	14.202.748
317.785.725	317.785.455
317.785.725	331.988.203

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**a. Ngắn hạn**- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm
Sao Đỏ

Số cuối kỳ	Số đầu năm
VND	VND
145.429.152	177.383.697
145.429.152	177.383.697

b. Dài hạn- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm
Sao Đỏ

Số cuối kỳ	Số đầu năm
VND	VND
4.203.270.567	4.213.771.290
4.203.270.567	4.213.771.290

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	318.749.960.000	(238.022.000)	30.772.865.616	349.284.803.616
Lãi/ (lỗ) trong kỳ trước			2.328.413.175	2.328.413.175
Số dư cuối kỳ trước	318.749.960.000	(238.022.000)	33.101.278.791	351.613.216.791
Số dư đầu năm nay	318.749.960.000	(238.022.000)	42.843.039.435	361.354.977.435
Lãi/ (lỗ) trong kỳ			15.310.509.849	15.310.509.849
Số dư cuối kỳ	318.749.960.000	(238.022.000)	58.153.549.284	376.665.487.284

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐCTòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
TP. Chí Linh, Hải Dương**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tỷ lệ</u>
	VND	%	VND	%
- Ông Nguyễn Thanh Hải	102.037.500.000	32%	92.437.500.000	29%
- Ông Trương Thanh Sơn	-	0%	31.875.000.000	10%
- Các cổ đông khác	216.712.460.000	68%	194.437.460.000	61%
	318.749.960.000	100%	318.749.960.000	100%

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	318.749.960.000	318.749.960.000
- Vốn góp cuối kỳ	318.749.960.000	318.749.960.000

d. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.874.996	31.874.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.874.996	31.874.996
- Cổ phiếu phổ thông	31.874.996	31.874.996
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.874.996	31.874.996
- Cổ phiếu phổ thông	31.874.996	31.874.996

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngoại tệ các loại		
Đồng đô la Mỹ (USD)	36,08	42,68

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng	80.966.091.721	70.246.839.349
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	89.909.814	101.976.627
	81.056.001.535	70.348.815.976

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	72.867.739.499	63.959.207.257
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	71.819.466	71.819.466
	72.939.558.965	64.031.026.723

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	292.726.114	127.143.964
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.978.000.000	
	12.270.726.114	127.143.964

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	195.636.521	461.542.955
	195.636.521	461.542.955

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	17.664.027	35.148.625
- Chi phí nhân công	1.936.602.065	2.012.418.165
- Chi phí khấu hao	436.500.178	497.311.548
- Thuế, phí, lệ phí	26.356.532	20.545.315
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.579.355	117.718.290
- Chi phí khác bằng tiền	1.634.192.694	387.825.940
	4.147.894.851	3.070.967.883

27. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Thanh lý tài sản cố định	100.000.000	
	100.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021

28. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí khác		1.905.878
	-	1.905.878

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	16.143.637.312	2.910.516.501
Các khoản điều chỉnh giảm	(11.978.000.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(11.978.000.000)	
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.165.637.312	2.910.516.501
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	833.127.463	582.103.326
Chi phí thuế TNDN phát sinh từ hoạt động SXKD chính	833.127.463	
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	1.162.565.020	854.213.501
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(1.993.783.200)	(1.436.316.827)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	1.909.283	-

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	17.664.027	35.148.625
- Chi phí nhân công	2.473.795.334	2.504.935.665
- Chi phí khấu hao	508.319.644	569.131.014
- Thuế, phí, lệ phí	26.356.532	20.545.315
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	894.622.992	2.323.058.290
- Chi phí khác bằng tiền	3.702.836.694	9.058.946.140
	7.623.595.223	14.511.765.049

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.442.019.354		1.950.547.644	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	39.916.998.438	(2.373.500.800)	67.023.435.067	(2.373.500.800)
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878	-	678.528.878	-
	52.037.546.670	(2.373.500.800)	69.652.511.589	(2.373.500.800)

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Nợ phải trả tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	71.024.582.420	84.017.070.420
Phải trả người bán, phải trả khác	91.018.306	9.710.168.980
Chi phí phải trả	317.785.725	331.988.203
	71.433.386.451	94.059.227.603

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 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.442.019.354			11.442.019.354
Phải thu khách hàng, phải thu khác	36.026.997.520	3.890.000.918		39.916.998.438
Các khoản cho vay	678.528.878	-		678.528.878
	48.147.545.752	3.890.000.918	-	52.037.546.670
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.950.547.644			1.950.547.644
Phải thu khách hàng, phải thu khác	63.303.924.253	3.719.510.814		67.023.435.067
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878			678.528.878
	65.933.000.775	3.719.510.814	-	69.652.511.589

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	71.024.582.420	-		71.024.582.420
Phải trả người bán, phải trả khác	91.018.306	-		91.018.306
Chi phí phải trả	317.785.725	-		317.785.725
	71.433.386.451	-	-	71.433.386.451
Số đầu năm				
Vay và nợ	84.017.070.420	-		84.017.070.420
Phải trả người bán, phải trả khác	9.710.168.980	-		9.710.168.980
Chi phí phải trả	331.988.203	-		331.988.203
	94.059.227.603	-	-	94.059.227.603

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

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

- Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 23/04/2021, thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành riêng lẻ tối đa: 30.000.000 cổ phần. Thời gian phát hành: Dự kiến vào quý 3 đến quý 4 năm 2021, sau khi ủy ban chứng khoán nhà nước có công văn chấp thuận đợt phát hành riêng lẻ.

Ngày 23/6/2021, Công ty đã thông qua ngày đăng ký cuối cùng nhận cổ tức năm 2020 là ngày 09/7/2021. Việc chi trả cổ tức đã được ĐHCĐ thông qua ngày 23/4/2021. Tỷ lệ phát hành: 15%.

Ngoài các sự kiện trên, Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này

33. 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:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng	Hoạt động xây	Hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	80.966.091.721		89.909.814	81.056.001.535
Chi phí bộ phận	72.867.739.499		71.819.466	72.939.558.965
Kết quả kinh doanh bộ phận	8.098.352.222	-	18.090.348	8.116.442.570
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				4.147.894.851
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				3.968.547.719
Doanh thu hoạt động tài chính				12.270.726.114
Chi phí tài chính				195.636.521
Thu nhập khác				100.000.000
Thuế TNDN hiện hành				833.127.463
Lợi nhuận sau thuế				15.310.509.849

34. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**a. Thông tin các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Công ty con
- Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Công ty con
- Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu	Công ty con
- Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Tư	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày

30/06/2021

34. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (tiếp)**b. Giao dịch với 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:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức được nhận		
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	7.680.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Hưng	1.100.000.000	-
Công ty CP Đông Nam được Nguyễn Thiệu	3.198.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ thuê tài chính	1.103.665.000	1.103.665.000
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	260.897.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Bà Bùi Thị Bích Vân	323.041.000	323.041.000

*** Thu nhập HĐQT và ban Tổng giám đốc trong kỳ:**

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền
Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	60.000.000
Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT đến ngày 23/04/2021, Tổng Giám đốc đến 05/02/2021	30.208.333
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc đến 05/02/2021. Tổng Giám đốc từ 05/02/2021, thành viên HĐQT	210.000.000
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 28/04/2021	40.000.000
Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc	210.000.000
Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	120.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày
30/06/2021

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Hải Dương, ngày 03 tháng 08 năm 2021

Tổng giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Phụ lục 01**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp)**

Đơn vị tính: VND

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số đầu năm			Số cuối kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào công ty con	165.380.000.000	-	-	165.380.000.000	-	-
- Công ty CP Hồng Hưng	95.000.000.000	(*)	-	95.000.000.000	(*)	-
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	38.400.000.000	(*)	-	38.400.000.000	(*)	-
- Công ty CP Đông Nam Dược	31.980.000.000	(*)	-	31.980.000.000	(*)	-
Nguyễn Thiệu						

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Thông tin chi tiết về các công ty con của công ty tại ngày 30/06/2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Hồng Hưng	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương	94,83%	94,83%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty CP Việt Tâm Doanh	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, TP. Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc thiết bị
- Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	Nhà ông Nguyễn Văn Thiệu, Thôn An Phú, Xã Quỳnh Hải, Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình	88,83%	88,83%	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu, hoạt động y tế khác.

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Phụ lục số 02**10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	19.248.113.389	823.882.636	2.158.449.728	1.069.280.121	23.299.725.874
- Mua trong kỳ					-
- Thanh lý, nhượng bán			(1.015.636.364)		(1.015.636.364)
Số cuối kỳ	19.248.113.389	823.882.636	1.142.813.364	1.069.280.121	22.284.089.510
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.608.908.398	823.882.636	1.700.433.880	980.680.277	9.113.905.191
- Khấu hao trong kỳ	319.292.382		77.162.836	33.513.708	429.968.926
- Thanh lý nhượng bán			(1.015.636.364)		(1.015.636.364)
Số cuối kỳ	5.928.200.780	823.882.636	761.960.352	1.014.193.985	8.528.237.753
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.639.204.991	-	458.015.848	88.599.844	14.185.820.683
Tại ngày cuối kỳ	13.319.912.609	-	380.853.012	55.086.136	13.755.851.757

- Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2021 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 đồng

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2021: 2.321.285.212 đồng

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Phụ lục số 03:

Đơn vị tính: VND

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm		54.000.000	32.500.000	86.500.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm		16.526.786	6.195.319	22.722.105
- Khấu hao trong kỳ		4.500.000	2.031.252	6.531.252
Số cuối kỳ	-	21.026.786	8.226.571	29.253.357
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	37.473.214	26.304.681	63.777.895
Tại ngày cuối kỳ	-	32.973.214	24.273.429	57.246.643

- Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2021 của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 đồng

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2021: 0 đồng

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Phụ lục số 04:

Đơn vị tính: VND

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474		6.605.445.474
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	372.315.329	1.150.053.537		1.522.368.866
- Khấu hao trong kỳ	18.813.918	53.005.548		71.819.466
Số cuối kỳ	391.129.247	1.203.059.085	-	1.594.188.332
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.349.898.671	3.733.177.937	-	5.083.076.608
Tại ngày cuối kỳ	1.331.084.753	3.680.172.389	-	5.011.257.142

- Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2021 của TSCĐ thuê tài chính dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 5.011.257.142 đồng

- Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2021: 0 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Phụ lục số 05:

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	84.017.070.420	84.017.070.420	12.992.488.000	25.984.976.000	71.024.582.420	71.024.582.420
- Vay ngắn hạn	84.017.070.420	84.017.070.420	12.992.488.000	25.984.976.000	71.024.582.420	71.024.582.420
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương	12.992.488.000	12.992.488.000	12.992.488.000	25.984.976.000	-	-
- Vay và nợ đến hạn trả	71.024.582.420	71.024.582.420	-	-	71.024.582.420	71.024.582.420
Vay cá nhân (1)	71.024.582.420	71.024.582.420		-	71.024.582.420	71.024.582.420
Cộng	84.017.070.420	84.017.070.420	12.992.488.000	25.984.976.000	71.024.582.420	71.024.582.420

(1) 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 31/12/2021

+ 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 30/06/2021 là: 71.024.582.420 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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Phụ lục 06**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp		1.162.565.020	833.127.463	1.993.783.200	1.909.283
- Thuế Thu nhập cá nhân		3.782.850	9.645.277	11.572.950	1.855.177
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			4.000.000	4.000.000	-
Cộng	-	1.166.347.870	846.772.740	2.009.356.150	3.764.460

Đơn vị tính: VND

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