

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-5
Báo cáo kiểm toán độc lập	6-7
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét:	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	8 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11-12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 – 42
Phụ lục 01 – Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	43

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 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.

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 30/06/2021 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

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 ĐHĐCĐ thông qua ngày 23/4/2021. Tỷ lệ phát hành: 15%.

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

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	Bổ 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:

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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 ngày 01/01/2021 đến ngày 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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 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 Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh



Số : 347 / BCKT-TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc tại ngày 30/06/2021, được lập ngày 03 tháng 08 năm 2021, từ trang 08 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực 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.



Số : 347 / BCKT-TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc tại ngày 30/06/2021, được lập ngày 03 tháng 08 năm 2021, từ trang 08 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn địa ốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực 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 hợp nhất giữa niên độ đỉnh 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		320.736.271.011	341.856.374.398
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	14.621.367.756	3.024.779.884
111	1. Tiền		4.586.227.887	3.024.779.884
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.035.139.869	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.a	678.528.878	678.528.878
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		678.528.878	678.528.878
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		280.008.755.712	311.812.460.690
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	51.796.233.935	49.809.751.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	161.967.875.183	165.271.186.861
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	73.478.872.060	108.467.573.452
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	9	(7.234.225.466)	(11.736.050.623)
140	IV. Hàng tồn kho	10	17.000.660.761	18.519.846.756
141	1. Hàng tồn kho		19.904.121.559	22.079.638.754
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(2.903.460.798)	(3.559.791.998)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.426.957.904	7.820.758.190
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15.a	54.957.768	28.945.400
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.372.000.136	7.791.812.790
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		264.963.030.283	258.863.331.080
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.007.600.918	30.019.510.814
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		24.117.600.000	26.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		3.890.000.918	3.719.510.814
220	II. Tài sản cố định		48.090.422.293	37.215.851.835
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	48.033.175.650	37.152.073.940
222	- Nguyên giá		66.803.856.257	55.154.633.827
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(18.770.680.607)	(18.002.559.887)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	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	14	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	11	152.158.513.918	153.117.837.001
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		152.158.513.918	148.754.633.012
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	4.363.203.989
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.695.236.012	33.427.054.822
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15.b	791.938.048	529.995.699
269	2. Lợi thế thương mại		30.903.297.964	32.897.059.123
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		585.699.301.294	600.719.705.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2021

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		181.769.410.950	213.243.141.474
310	I. Nợ ngắn hạn		130.150.877.444	156.874.093.745
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.670.431.384	12.541.656.639
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		3.201.955.095	6.631.705.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	4.720.611.756	2.544.628.240
314	4. Phải trả người lao động		18.335.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	367.495.137	399.897.874
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	145.429.152	177.383.697
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	2.208.000	2.208.000
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	119.024.411.920	134.576.614.055
330	II. Nợ dài hạn		51.618.533.506	56.369.047.729
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		35.024.231.619	35.024.231.619
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		12.391.031.320	12.391.031.320
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.203.270.567	4.213.771.290
337	5. Phải trả dài hạn khác	21.b	-	-
338	6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16.b	-	4.740.013.500
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		403.929.890.344	387.476.564.004
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	403.929.890.344	387.476.564.004
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
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(238.022.000)	(238.022.000)
415	3. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		-	-
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		65.048.306.557	49.623.177.454
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		49.738.035.284	36.280.675.867
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		15.310.271.273	13.342.501.587
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		20.369.645.787	19.341.448.550
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		585.699.301.294	600.719.705.478

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu năm 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	25	249.911.996.238	182.044.477.450
02	2. Các khoản giảm trừ	27	-	6.912.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		249.911.996.238	182.037.565.450
11	4. Giá vốn hàng bán	28	221.542.483.587	163.078.370.738
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		28.369.512.651	18.959.194.712
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	1.330.592.532	1.165.657.888
22	7. Chi phí tài chính	30	1.676.282.632	2.318.922.290
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		1.676.282.632	2.296.801.290
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	210.959.800	292.770.991
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	3.727.246.718	6.686.908.165
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		24.085.616.033	10.826.251.154
31	12. Thu nhập khác	33	100.000.000	-
32	13. Chi phí khác	34	142.035.509	319.851.305
40	14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(42.035.509)	(319.851.305)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		24.043.580.524	10.506.399.849
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	5.208.254.184	2.397.360.512
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		18.835.326.340	8.109.039.337
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		15.425.129.103	6.665.326.754
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.410.197.237	1.443.712.583
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	484	209
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Phương pháp gián tiếp

6 tháng đầu năm 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	24.043.580.524	10.506.399.849
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(400.266.096)	4.778.076.666
02	- Khấu hao tài sản cố định	3.855.868.961	3.780.569.627
03	- Các khoản dự phòng	(4.501.825.157)	(133.636.363)
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(1.430.592.532)	(1.165.657.888)
06	- Chi phí lãi vay	1.676.282.632	2.296.801.290
07	- Các khoản điều chỉnh khác		
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	23.643.314.428	15.284.476.515
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	35.725.342.789	(46.253.377.844)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	2.175.517.195	(7.377.457.745)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(19.664.940.415)	16.006.731.213
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(287.954.717)	1.741.324
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	-	
14	- Tiền lãi vay đã trả	(1.872.832.506)	(2.317.221.022)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3.140.980.994)	(2.847.104.366)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	36.577.465.780	(27.502.211.925)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	(8.301.654.805)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	100.000.000	
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.182.400.000	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.330.592.532	1.048.575.591
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(4.688.662.273)	1.048.575.591

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Tiếp theo)

6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	61.733.267.500	81.559.204.214
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(82.025.483.135)	(72.719.249.427)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(20.292.215.635)	8.839.954.787
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	11.596.587.872	(17.613.681.547)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3.024.779.884	19.757.069.423
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	14.621.367.756	2.143.387.876

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

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

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 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.

Số CBCNV: 36 người.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của công ty là:

Kinh doanh bất động sản, 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.

Kinh doanh 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 30/06/2021 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%	Xây dựng

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)

Hình thức sổ kế toán đơn vị đang áp dụng là hình thức: Chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

a. 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 Thông tư 53/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Công ty lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

b. 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.

2.3. 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.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, 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.

2.5. 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6.. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (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.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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.

2.10. 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

2.11. 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính 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 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.

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. Chi phí đi vay

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

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

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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. 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 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 đồng 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.

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

2.20. 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 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.

2.21. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính [riêng] của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính [riêng] thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.22. Giá vốn hàng bán

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

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 năm 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).

2.23. 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.

2.24. 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.

d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. 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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	1.871.541.446	950.215.572
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.714.686.441	2.074.564.312
Các khoản tương đương tiền	10.035.139.869	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn < 3 tháng</i>	<i>10.035.139.869</i>	<i>-</i>
Cộng	14.621.367.756	3.024.779.884

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	678.528.878	-	678.528.878	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	678.528.878	-	678.528.878	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	678.528.878	-	678.528.878	-
Cộng	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 lữ hành quốc tế. Ngày 25/5/2020, Tổng cục du lịch ban hành Quyết định số 594/QĐ-TCĐL về việc thu hồi giấy phép kinh doanh lữ hành quốc tế của Công ty và thông báo số 965/TCĐL-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..

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty TNHH XNK thương mại Tú Cường		13.080.621.550
- Công ty cổ phần Nhật Thanh Phát	750.000.000	7.318.000.000
- Công ty cổ phần Gỗ Xanh Việt Nam	24.099.030.875	2.545.793.250
- Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc	11.721.806.431	10.934.341.071
Các đối tượng khác	15.225.396.629	15.930.995.129
	51.796.233.935	49.809.751.000
b. Phải thu các bên liên quan	-	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Công ty TNHH Tuấn Tùng Thái Nguyên		7.482.088.360
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	1.542.042.389	2.244.267.389
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	95.574.126.000	95.574.126.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	29.550.000.000
Các đối tượng khác	35.301.706.794	30.420.705.112
	161.967.875.183	165.271.186.861

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Phải thu về cho vay dài hạn				
- Công ty cổ phần XD và PT đô thị Tân Dương (1)	6.400.000.000		6.400.000.000	
- Công ty TNHH MTV TM và DV An Thành Phát (2)	3.250.000.000		3.250.000.000	
- Công ty cổ phần Mạnh Dũng (3)	11.650.000.000		11.650.000.000	
- Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn (4)	2.817.600.000		5.000.000.000	
	24.117.600.000	-	26.300.000.000	-

'(1) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 0511/2016/HĐHT/ATP-HH ngày 10/11/2016 sang Hợp đồng cho vay theo Biên bản làm việc ngày 08/01/2018 giữa Công ty TNHH MTV Tân Dương (Nay đã đổi tên là Công ty CP Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Tân Dương) và Công ty Cổ phần Hồng Hưng và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019:

Thời hạn cho vay: 24 tháng

Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)

Số còn phải thu tại ngày 30/06/2021 là: 6.400.000.000 đồng

'(2) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 0411/2016/HĐHT/ATP-HH ngày 10/11/2016 sang Hợp đồng cho vay theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 giữa Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ An Thành Phát (Nay đã đổi tên là Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng An Thành Phát) và Công ty Cổ phần Hồng Hưng và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2019:

Số tiền cho vay: 3.250.000.000 đồng

Thời hạn cho vay: 24 tháng

Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)

Số còn phải thu tại ngày 30/06/2021 là: 3.250.000.000 đồng

'(3) Đây là khoản chuyển từ Hợp đồng HTKD số 01/2016/HĐHT/HH-MD ngày 01/11/2016 sang Hợp đồng cho vay theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Mạnh Dũng và Công ty Cổ phần Hồng Hưng và phụ lục hợp đồng ngày 20/06/2019:

Số tiền cho vay: 15.000.000.000 đồng

Thời hạn cho vay: 24 tháng

Lãi suất: 8%/năm (trả 6 tháng/lần)

Số còn phải thu tại ngày 30/06/2021 là: 11.650.000.000 đồng

(4) Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0101/2019/HDHT/VTĐ- VTS ngày 01/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Số tiền cho vay là: 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng từ 01/01/2019 đến 31/12/2021, lãi suất cho vay: 8%/năm. Số còn phải thu tại 30/06/2021 là: 2.817.600.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Phải thu khác ngắn hạn	73.478.872.060	-	108.467.573.452	-
Bảo hiểm xã hội	134.400			
Tạm ứng	60.171.597.980	-	71.764.249.820	-
Phải thu khác ngắn hạn (*)	13.307.139.680		36.703.323.632	
b. Phải thu khác dài hạn	3.890.000.918	-	3.719.510.814	-
Phải thu khác		-	-	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	3.890.000.918		3.719.510.814	
	77.368.872.978	-	112.187.084.266	-

(*) Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP BĐS Thành Đông	11.952.808.000	31.952.808.000
Các khoản khác	1.354.331.680	4.750.515.632
	13.307.139.680	36.703.323.632
c. Số dư với các bên liên quan	-	-

9. 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 QL dự án ĐTXDCB Chí Linh	1.416.849.000	252.520.337	1.416.849.000	425.054.700
- Công ty CP tập đoàn Pao Thái Lan	2.616.002.400	784.800.720	2.616.002.400	1.308.001.200
- Công ty TNHH TM và DV QT Sơn Hải	1.300.000.000		1.300.000.000	
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	750.000.000	750.000.000	7.318.000.000	2.195.400.000
- Các đơn vị khác	2.158.588.623	601.600.000	2.608.588.623	976.640.000
	11.004.853.023	3.770.627.557	18.022.853.023	6.286.802.400

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	303.158.346		352.281.232	
Công cụ, dụng cụ	175.929.621		142.930.969	
Thành phẩm	1.914.717.772		1.378.774.991	
Hàng hoá	17.510.315.820	(2.903.460.798)	20.205.651.562	(3.559.791.998)
	19.904.121.559	(2.903.460.798)	22.079.638.754	(3.559.791.998)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: 0 VND.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 0 VND.

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**a. 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	6.534.534.395	6.534.534.395	6.199.277.933	6.199.277.933
Cộng	152.493.770.380	152.493.770.380	148.754.633.012	148.754.633.012

b. Xây dựng cơ bản dở dang

Công trình xây dựng nhà máy Nguyễn Thiệu

Dự án khác

Số cuối kỳ	Số đầu năm
VND	VND
	4.363.203.989
-	4.363.203.989

(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 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 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.

12. 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	Thiết bị DCQL	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ						
Số dư đầu 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
Số tăng trong năm	7.808.425.006	3.277.767.728	914.440.909	-	664.225.151	12.664.858.794
- Mua trong năm	-	3.277.767.728	914.440.909	-	664.225.151	4.856.433.788
- Đầu tư XCDB hoàn thành	7.808.425.006	-	-	-	-	7.808.425.006
- Tăng khác						-
Số giảm trong năm	-	-	(1.015.636.364)	-	-	(1.015.636.364)
- Chuyển sang BĐS đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán			(1.015.636.364)			(1.015.636.364)
- Điều chuyển sang đơn vị khác						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	47.522.033.272	11.670.671.440	2.057.254.273	2.079.672.121	3.474.225.151	66.803.856.257
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	9.641.290.688	3.133.227.041	1.700.433.880	1.654.274.937	1.873.333.341	18.002.559.887
Số tăng trong năm	901.361.350	433.080.500	92.403.518	117.713.040	239.198.676	1.783.757.084
- Khấu hao trong năm	901.361.350	433.080.500	92.403.518	117.713.040	239.198.676	1.783.757.084
- Tăng khác						-
Số giảm trong năm						(1.015.636.364)
- Thanh lý, nhượng bán			(1.015.636.364)			(1.015.636.364)
- Chuyển sang BĐS đầu tư						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	10.542.652.038	3.566.307.541	1.792.837.398	1.771.987.977	2.112.532.017	18.770.680.607
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	30.072.317.578	5.259.676.671	458.015.848	425.397.184	936.666.659	37.152.073.940
Tại ngày cuối năm	36.979.381.234	8.104.363.899	264.416.875	307.684.144	1.361.693.134	48.033.175.650

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2021:

2.321.285.212 VND

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND
			Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	54.000.000	32.500.000	86.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	16.526.786	6.195.319	22.722.105
Số tăng trong năm	4.500.000	2.031.252	6.531.252
- Khấu hao trong năm	4.500.000	2.031.252	6.531.252
Số giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	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 năm	32.973.214	24.273.429	57.246.643

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 0 VND

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Đơn vị tính: VND
			Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm 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
Số tăng trong kỳ	-	53.005.548	53.005.548
- Khấu hao trong kỳ	18.813.918	53.005.548	71.819.466
Số giảm trong kỳ	-	-	-
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 cuối kỳ của BĐS đầu tư đang thế chấp các khoản vay: 5.011.257.142 VND

- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí trả trước chờ phân bổ	54.957.768	28.945.400
	54.957.768	28.945.400
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ phân bổ nhiều kỳ	377.018.901	167.416.144
- Chi phí dài hạn khác chờ phân bổ	414.919.147	362.579.555
	791.938.048	529.995.699

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn	119.024.411.920	119.024.411.920	61.733.267.500	77.285.469.635	134.576.614.055	134.576.614.055
- Vay Ngân hàng	119.024.411.920	119.024.411.920	61.733.267.500	76.725.741.635	134.016.886.055	134.016.886.055
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (VNĐ)	47.999.829.500	47.999.829.500	61.733.267.500	76.725.741.635	62.992.303.635	62.992.303.635
(1)						
Vay cá nhân (2)	71.024.582.420	71.024.582.420			71.024.582.420	71.024.582.420
Nợ Dài hạn đến hạn trả	-	-	-	559.728.000	559.728.000	559.728.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành	-	-		559.728.000	559.728.000	559.728.000
b. Vay dài hạn	-	-	-	4.740.013.500	4.740.013.500	4.740.013.500
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành	-	-		4.740.013.500	4.740.013.500	4.740.013.500
CỘNG	119.024.411.920	119.024.411.920	61.733.267.500	82.025.483.135	139.316.627.555	139.316.627.555

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương

'- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/4770732/HĐTD ngày 24/03/2021. Hợp đồng này bao gồm toàn bộ số dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh của Công ty CP Việt Tâm Doanh tại Ngân hàng BIDV được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/4770732/HĐTD ngày 18/03/2020 hạn mức 50 tỷ đồng sang.

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND
- Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 24 tháng 03 năm 2022 (12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng)
- Thời hạn cho vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành
- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể
- 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 30/06/2021: 47.999.829.500 VND

(2) 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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	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
- Công ty CP Xuất nhập khẩu ĐT An Bình		-	9.360.502.801	9.360.502.801
- Công ty CP XNK Á Châu	1.000.000.000	1.000.000.000		-
- Ông Nguyễn Văn Ninh	1.069.715.000	1.069.715.000		-
Các đối tượng khác	600.716.384	600.716.384	3.181.153.838	3.181.153.838
	2.670.431.384	2.670.431.384	12.541.656.639	12.541.656.639

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Công ty TNHH Trường Lộc		800.000.000
- Công ty Cân Hà	600.000.000	600.000.000
- Công ty CP SmartWood Việt Nam	2.391.948.695	5.021.698.840
Các đối tượng khác	210.006.400	210.006.400
	3.201.955.095	6.631.705.240
b. Dài hạn	35.024.231.619	35.024.231.619
- Khách hàng trả trước tiền dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
Cộng	35.024.231.619	35.024.231.619
c. Các bên liên quan	2.391.948.695	5.021.698.840
- Công ty CP SmartWood Việt Nam	2.391.948.695	5.021.698.840

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

(Chi tiết phụ lục 01)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	367.495.137	399.897.874
	367.495.137	399.897.874
b. Dài hạn		
- Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa	12.391.031.320	12.391.031.320
Cộng	12.391.031.320	12.391.031.320

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải trả khác ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.208.000	2.208.000
	2.208.000	2.208.000

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-
Cộng	-	-

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	145.429.152	177.383.697
Cộng	145.429.152	177.383.697

b. Dài hạn

Doanh thu nhận trước	4.203.270.567	4.213.771.290
Cộng	4.203.270.567	4.213.771.290

23. 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	318.749.960.000	(238.022.000)				36.272.964.429	18.309.369.562	373.094.271.991
Tăng vốn trong năm		-	-	-	-			-
Lãi trong năm	-	-		-	-	13.342.501.587	1.032.078.988	14.374.580.575
Thay đổi do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-		-	-			-
Tăng khác	-	-	-		-	7.711.438		7.711.438
Chia cổ tức		-	-		-			-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-			-
Phân phối lợi nhuận								-
Giảm khác					-			-
Số dư đầu năm nay	318.749.960.000	(238.022.000)	-	-	-	49.623.177.454	19.341.448.550	387.476.564.004
Tăng vốn trong năm			-	-	-			-
Lãi trong năm	-	-		-	-	15.425.129.103	3.410.197.237	18.835.326.340
Trích lập các quỹ (1)	-	-		-	-			(0)
Tăng khác	-	-	-		-		(2.382.000.000)	(2.382.000.000)
Chia cổ tức		-	-		-			-
Phân phối lợi nhuận								-
Giảm khác		-		-	-			-
Số dư cuối năm	318.749.960.000	(238.022.000)	-	-	-	65.048.306.557	20.369.645.787	403.929.890.344
						65.048.306.557	20.369.645.787	
						0	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Năm nay VND	Tỷ lệ %	Năm trước VND	Tỷ lệ %
- Ông Nguyễn Thanh Hải	102.037.500.000	32,00%	102.037.500.000	29,00%
- Ông Trương Thanh Sơn			31.875.000.000	10,00%
- Các cổ đông khác	216.712.460.000	68,00%	194.437.460.000	61,00%
	318.749.960.000	100%	328.349.960.000	100%

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	318.749.960.000	318.749.960.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	318.749.960.000	318.749.960.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm:	-	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngoại tệ các loại		
Đồng đô la Mỹ (USD)	128,73	135,33
Đồng EURO	103,49	103,49

b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa	242.449.619.331	176.601.685.912
- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	89.909.814	101.976.627
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
- Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	7.372.467.093	5.340.814.911
Cộng	249.911.996.238	182.044.477.450

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Giảm giá hàng bán	-	6.912.000
- Hàng bán bị trả lại	-	6.912.000
Cộng	-	6.912.000

27. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa	242.449.619.331	176.594.773.912
- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	89.909.814	101.976.627
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
- Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	7.372.467.093	5.340.814.911
Cộng	249.911.996.238	182.037.565.450

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	216.789.197.741	159.852.240.086
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	71.819.466	71.819.466
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-
- Giá vốn hoạt động chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	4.681.466.380	3.154.311.186
Cộng	221.542.483.587	163.078.370.738

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	1.330.592.532	1.165.657.888
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
- Lãi từ chênh lệch tỷ giá	-	-
Cộng	1.330.592.532	1.165.657.888

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	1.676.282.632	2.296.801.290
- Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện trong năm	-	22.121.000
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-
Cộng	1.676.282.632	2.318.922.290

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	6.981.350	12.215.000
- Chi phí nhân công	203.978.450	264.204.985
- Chi phí khấu hao		12.150.006
- Chi phí dự phòng bảo hành		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		
- Chi phí khác bằng tiền		4.201.000
Cộng	210.959.800	292.770.991

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	22.258.788	36.640.293
- Chi phí nhân công	3.063.392.750	2.799.529.561
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.027.112.456	1.078.500.252
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	-	
- Thuế, phí, lệ phí	194.852.327	99.679.085
- Hoàn nhập/ Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.502.025.157)	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.030.327	134.623.991
- Chi phí khác bằng tiền	1.797.864.068	544.173.823
- Lợi thế thương mại	1.993.761.159	1.993.761.160
	3.727.246.718	6.686.908.165

33. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản	100.000.000	
- Thu nhập khác		
Cộng	100.000.000	-

34. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí khác	142.035.509	319.851.305
Cộng	142.035.509	319.851.305

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	5.208.254.184	2.397.360.512
Điều chỉnh tăng thuế phải nộp theo BB quyết toán thuế		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	5.208.254.184	2.397.360.512

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	15.425.129.103	6.665.326.754
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	15.425.129.103	6.665.326.754
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	31.874.996	31.874.996
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	484	209

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC, hàng hóa	4.042.968.484	2.581.556.846
- Chi phí nhân công	3.888.667.419	3.626.418.146
- Chi phí khấu hao	1.862.107.802	1.484.045.474
- Chi phí dự phòng	(4.502.025.157)	
- Thuế, phí, lệ phí	194.852.327	99.679.085
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	928.073.964	2.339.963.991
- Chi phí khác bằng tiền	3.962.884.905	9.265.612.903
- Lợi thế thương mại	1.993.761.159	1.993.761.160
Cộng	12.371.290.903	21.391.037.605

38. 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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.621.367.756	-	3.024.779.884	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	129.165.106.913	(7.234.225.466)	161.996.835.266	(11.736.050.623)
Các khoản cho vay	24.117.600.000		26.300.000.000	
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878		678.528.878	
Đầu tư dài hạn	-		-	
	168.582.603.547	(7.234.225.466)	192.000.144.028	(11.736.050.623)

Nợ phải trả tài chính

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ	119.024.411.920	139.316.627.555
Phải trả người bán, phải trả khác	2.672.639.384	12.543.864.639
Chi phí phải trả	12.758.526.457	12.790.929.194
	134.455.577.761	164.651.421.388

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 sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.621.367.756			14.621.367.756
Phải thu khách hàng, phải thu khác	125.275.105.995	3.890.000.918		129.165.106.913
Các khoản cho vay	-	24.117.600.000		24.117.600.000
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878			678.528.878
Đầu tư dài hạn			-	-
	140.575.002.629	28.007.600.918	-	168.582.603.547
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.024.779.884			3.024.779.884
Phải thu khách hàng, phải thu khác	158.277.324.452	3.719.510.814		161.996.835.266
Các khoản cho vay	-	26.300.000.000		26.300.000.000
Đầu tư ngắn hạn	678.528.878			678.528.878
Đầu tư dài hạn			-	-
	161.980.633.214	30.019.510.814	-	192.000.144.028

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 năm				
Vay và nợ	119.024.411.920	-	-	119.024.411.920
Phải trả người bán, phải trả khác	2.672.639.384	-	-	2.672.639.384
Chi phí phải trả	367.495.137	12.391.031.320	-	12.758.526.457
	122.064.546.441	12.391.031.320	-	134.455.577.761
Số đầu năm				
Vay và nợ	134.576.614.055	4.740.013.500	-	139.316.627.555
Phải trả người bán, phải trả khác	12.543.864.639	-	-	12.543.864.639
Chi phí phải trả	399.897.874	12.391.031.320	-	12.790.929.194
	147.520.376.568	17.131.044.820	-	164.651.421.388

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.

39. 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

40. BÁO CÁO BỘ PHẬN**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:**

	- Doanh thu bán hàng hàng hóa	- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	- Doanh thu chữa trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND		VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	242.449.619.331	89.909.814	7.372.467.093		249.911.996.238
Giá vốn của các bộ phận	216.789.197.741	71.819.466	4.681.466.380		221.542.483.587
Lợi nhuận gộp	25.660.421.590	18.090.348	2.691.000.713	-	28.369.512.651
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					3.938.206.518
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD					24.431.306.133
Doanh thu hoạt động tài chính					1.330.592.532
Chi phí tài chính					1.676.282.632
Thu nhập khác					100.000.000
Chi phí khác					142.035.509
Thuế TNDN hiện hành					5.208.254.184
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	18.835.326.340

41. 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 SmartWood Việt Nam	Ông Nguyễn Tuấn Anh: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần smart Wood Việt Nam đồng thời là thành viên HĐQT, tổng giám đốc Công ty từ ngày 05/02/2021
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Ông Nguyễn Thanh Hải: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn đến ngày 9/6/2021 đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
- Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc đến ngày 5/2/2021
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
- Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban kiểm soát đến ngày 23/4/2021
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên ban kiểm soát đến ngày 23/4/2021
- Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên ban kiểm soát đến ngày 23/4/2021

b. Giao dịch với bên liên quan

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Công ty Cổ phần SmartWood Việt nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ	118.668.947.950	97.631.210.200
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		
Chi phí lãi vay	191.181.151	199.452.054

c. Số dư với các bên liên quan

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		
Phải thu về cho vay	2.817.600.000	5.000.000.000
Phải thu khác	966.164.382	794.520.546
Phải trả nhà cung cấp		1.410.261.580
- Công ty Cổ phần SmartWood Việt nam		
Người mua trả tiền trước	2.391.948.695	5.021.698.840
- Ông Dương Văn Điệp		
Cho công ty vay	519.727.000	519.727.000
- Ông Nguyễn Trương Khôi		
Cho công ty vay		171.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tư		
Cho công ty vay	260.897.000	260.897.000
- Bà Bùi Thị Bích Vân		
Cho công ty vay	323.041.000	323.041.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	Chức vụ	Số tiền
		VND
Ông Nguyễn Thanh Hải Ông Trương Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT	60.000.000
	Thành viên HĐQT, Tổng GD đến tháng 2/2021	30.208.333
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT, Tổng GD từ ngày tháng 2/2021	210.000.000
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng GD đến tháng 4/2021	40.000.000
Ông Nguyễn Trọng Điều	Phó TGD	210.000.000
Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT, phó TGD	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.

42. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất 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 VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

Phụ lục 01**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Chỉ tiêu	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số còn phải thu cuối năm	Số còn phải nộp cuối năm
Thuế Giá trị gia tăng	-	227.002.799	2.023.783.856	1.913.203.357	-	337.583.298
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.308.678.841	5.208.254.184	3.140.980.994	-	4.375.952.031
Thuế Thu nhập cá nhân	-	8.946.600	143.072.777	144.942.950	-	7.076.427
Thuế Tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	112.687.000	112.687.000	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà thầu	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	16.929.239	16.929.239	-	-
Cộng	-	2.544.628.240	7.504.727.056	5.328.743.540	-	4.720.611.756

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.