

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021  
( đã được kiểm toán)



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

**TTP AUDITTING LIMITED COMPANY**

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 37 425 888 - Fax : (04) 37 578 666

Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn>

Email: [ttp@kiemtoanttp.com](mailto:ttp@kiemtoanttp.com)

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**

**Địa chỉ:** Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Hải Dương

---

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo 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.

*Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022*

**TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Tuấn Anh**



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 239/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2021  
của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

**Kính gửi:**

**Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022, từ trang 08 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### **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 hợp nhất của Công ty 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 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

**Phó Tổng Giám đốc**



**Lê Phương Anh**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán  
số 0739-2018-133-1

**Kiểm toán viên**

**Trần Tuấn Ninh**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán  
Kiểm toán : 3964-2022-133-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>662.151.240.344</b>	<b>341.856.374.398</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>2.213.058.463</b>	<b>3.024.779.884</b>
111	1. Tiền		2.213.058.463	3.024.779.884
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4.a</b>	<b>-</b>	<b>678.528.878</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	678.528.878
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>635.484.543.500</b>	<b>311.812.460.690</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	37.706.662.973	49.809.751.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	262.697.421.769	165.271.186.861
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	345.009.543.161	108.467.573.452
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	9	(9.929.084.403)	(11.736.050.623)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>13.930.491.386</b>	<b>18.519.846.756</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.318.897.475	22.079.638.754
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(5.388.406.089)	(3.559.791.998)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.523.146.995</b>	<b>7.820.758.190</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15.a	214.617.903	28.945.400
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.518.282.920	7.791.812.790
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	790.246.172	-
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>329.828.168.970</b>	<b>258.863.331.080</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>52.720.492.905</b>	<b>30.019.510.814</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	26.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		52.720.492.905	3.719.510.814
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>23.068.487.061</b>	<b>37.215.851.835</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.516.461.428	37.152.073.940
222	- Nguyên giá		39.195.789.855	55.154.633.827
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(16.679.328.427)	(18.002.559.887)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	552.025.633	63.777.895
228	- Nguyên giá		2.086.500.000	86.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.534.474.367)	(22.722.105)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>4.939.437.676</b>	<b>5.083.076.608</b>
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.666.007.798)	(1.522.368.866)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>161.563.581.652</b>	<b>153.117.837.001</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		161.563.581.652	148.754.633.012
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	4.363.203.989
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>87.536.169.676</b>	<b>33.427.054.822</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15.b	14.522.721.125	529.995.699
269	2. Lợi thế thương mại		73.013.448.551	32.897.059.123
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>991.979.409.314</b>	<b>600.719.705.478</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2021

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>185.198.594.703</b>	<b>213.243.141.474</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>133.492.833.201</b>	<b>156.874.093.745</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.895.512.893	12.541.656.639
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		670.000.000	6.631.705.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	4.486.750.623	2.544.628.240
314	4. Phải trả người lao động		378.105.531	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.296.898.834	399.897.874
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	-	177.383.697
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	176.749.354	2.208.000
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	122.588.815.966	134.576.614.055
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>51.705.761.502</b>	<b>56.369.047.729</b>
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		4.290.498.563	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	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>806.780.814.611</b>	<b>387.476.564.004</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>806.780.814.611</b>	<b>387.476.564.004</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		666.561.800.000	318.749.960.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		666.561.800.000	318.749.960.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		65.711.978.000	(238.022.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		26.477.945.344	49.623.177.454
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.398.464.910	36.280.675.867
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		25.079.480.434	13.342.501.587
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		48.029.091.267	19.341.448.550
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>991.979.409.314</b>	<b>600.719.705.478</b>

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Hải Dương, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	500.844.443.428	323.663.812.902
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)		500.844.443.428	323.656.900.902
11	4. Giá vốn hàng bán	28	449.882.976.432	291.938.650.993
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		50.961.466.996	31.718.249.909
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	4.705.364.373	13.816.063.231
22	7. Chi phí tài chính	30	3.278.915.163	4.372.532.123
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		3.278.915.163	4.372.472.807
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	531.014.951	521.050.962
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	12.556.908.501	22.298.065.284
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		39.299.992.754	18.342.664.771
31	12. Thu nhập khác	33	11.749.951	446.429.200
32	13. Chi phí khác	34	745.520.337	1.020.213.518
40	14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(733.770.386)	(573.784.318)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		38.566.222.368	17.768.880.453
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	8.392.574.161	3.386.588.439
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		30.173.648.207	14.382.292.014
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		25.079.480.434	13.342.501.587
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.094.167.773	1.039.790.427
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	696	419
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			

Người lập biểu

Kế toán trưởng



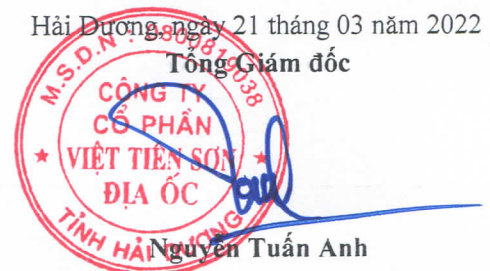
Chu Bích Thor



Nguyễn Thị Tư

Hải Dương, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Phương pháp gián tiếp**  
**Năm 2021**

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>38.566.222.368</b>	<b>17.768.880.453</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>	<b>395.900.378</b>	<b>8.637.074.268</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định	3.629.315.808	7.547.333.313
03	- Các khoản dự phòng	(1.806.966.220)	10.331.332.387
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(207.569)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(4.705.364.373)	(13.815.829.346)
06	- Chi phí lãi vay	3.278.915.163	4.574.445.483
07	- Các khoản điều chỉnh khác		
08	<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>38.962.122.746</b>	<b>26.405.954.721</b>
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(371.521.555.188)	(16.946.607.447)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	2.760.741.279	(12.232.700.559)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(11.393.462.455)	(14.317.376.482)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(14.178.397.929)	247.791.291
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	-	
14	- Tiền lãi vay đã trả	(3.229.709.933)	(4.513.670.218)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(10.749.195.319)	(3.093.000.811)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(369.349.456.800)</b>	<b>(24.449.609.505)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	(9.880.768.397)	(4.348.203.989)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	11.693.219	
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(2.978.528.878)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	26.978.528.878	2.300.000.000
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	2.206.093.268	1.178.742.370
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>19.315.546.968</b>	<b>(3.847.990.497)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Tiếp theo)  
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	365.950.000.000	
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	109.416.401.046	176.841.550.349
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(126.144.212.635)	(165.276.447.455)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>349.222.188.411</b>	<b>11.565.102.894</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(811.721.421)</b>	<b>(16.732.497.108)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3.024.779.884</b>	<b>19.757.069.423</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	207.569
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>2.213.058.463</b>	<b>3.024.779.884</b>

Hải Dương, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Chu Bích Thơ

Nguyễn Thị Tư

Nguyễn Tuấn Anh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 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 14 ngày 10 tháng 12 năm 2021.

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.

Công ty có các Chi nhánh và điểm kinh doanh sau :

- Sàn giao dịch Bất động sản Hải Dương tại Số 06, đường Hồng Quang, Phường Quang Trung, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương.
- Chi nhánh Hà Nội tại Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.
- Điểm kinh doanh tại Hà Nội – Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại phòng 9.1, tầng 9, tòa nhà Vinaconex-9, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 666.561.800.000 VND đồng (Sáu trăm sáu sáu tỷ, năm trăm sáu một triệu, tám trăm nghìn đồng), tương đương 66.656.180 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Cổ phiếu của công ty có mã giao dịch là AAV và được Niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hà Nội (HNX).

Số cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2021: 26 người

#### Cơ cấu tổ chức :

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần AAV TRADING	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị, hàng hóa
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Hải Dương	95,00%	95,00%	Dịch vụ ăn uống, KD Bất động sản
Công ty CP AAV LAND	Hải Dương	76,96%	76,96%	Kinh doanh BĐS

### **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:

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.

## **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 hợp nhất 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. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn;
- Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- 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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

#### **2.5. 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.

#### **2.6. 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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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 chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- 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 khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- 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.

## **2.7. 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.

## **2.8. 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 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.

### **2.11. 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.

### **2.12. Các khoản nợ phải trả**

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

### **2.14. Vay 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 kế 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.

### **2.15. Chi phí đi vay**

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

### **2.16. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### **2.17. 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.

## **2.18. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *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.



## 2.19. Giá vốn hàng bán

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

## 2.20. 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.21. 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm 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.

### *c. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

## 2.22. 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 phân quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

## 2.21 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở số liệu của Công ty CP Việt Tiên Sơn địa ốc và các Công ty con, bao gồm:

TT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính
	<b>Công ty con</b>			
1	Công ty CP AAV LAND	76,96%	76,96%	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP. Hải Dương.
2	Công ty CP AAV TRADING	80,00%	80,00%	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX Chí Linh, Hải Dương
3	Công ty CP Việt Tiên Sơn	95,00%	95,00%	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX Chí Linh, Hải Dương
2	Công ty Cổ phần Đông Nam được Nguyễn Thiệu (đã thoái vốn toàn bộ vào ngày 31/10/2021)	88,83%	88,83%	

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ 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.

### (i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

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.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Tổng Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt, 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.

(iv) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Công ty mẹ được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Công ty mẹ, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty này.

Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Công ty mẹ phải chia sẻ vượt quá lợi ích của công ty mẹ trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty mẹ có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	1.191.674.261	950.215.572
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.021.384.202	2.074.564.312
Các khoản tương đương tiền	-	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn &lt;3 tháng</i>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.213.058.463</b>	<b>3.024.779.884</b>

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

	Số cuối năm		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	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	-	678.528.878	-
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN</i>			678.528.878	
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>678.528.878</b>	<b>-</b>

(\*) 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..

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
- 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	-	2.545.793.250
- Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc	11.748.212.229	10.934.341.071
- Công ty CP Delta	8.144.500.274	
Các đối tượng khác	17.063.950.470	15.930.995.129
	<b>37.706.662.973</b>	<b>49.809.751.000</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm 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	55.574.126.000	95.574.126.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	29.550.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh	160.000.000.000	
Các đối tượng khác	16.031.253.380	30.420.705.112
	<b>262.697.421.769</b>	<b>165.271.186.861</b>

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

'(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)

Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản vay này

'(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)

Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản vay này

'(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)

Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản vay này

(4) Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0101/2019/HDHT/VTD- 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. Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản vay này

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>345.009.543.161</b>	-	<b>108.467.573.452</b>	-
Bảo hiểm xã hội	648.250	-	-	-
Tạm ứng	42.676.231.875	-	71.764.249.820	-
Phải thu khác ngắn hạn (*)	302.332.663.036	-	36.703.323.632	-
<b>b. Phải thu khác dài hạn</b>	<b>52.720.492.905</b>	-	<b>3.719.510.814</b>	-
Phải thu khác (**)	48.800.000.000	-	-	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	3.920.492.905	-	3.719.510.814	-
	<b>397.730.036.066</b>	-	<b>112.187.084.266</b>	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP BĐS Thành Đông		31.952.808.000
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (1)	140.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Xây dựng TM Linh Yên (2)	62.260.238.000	
Công ty TNHH DV TM và XNK Phúc Đạt (3)	100.000.000.000	
Các khoản khác	72.425.036	4.750.515.632
	<b>302.332.663.036</b>	<b>36.703.323.632</b>

**c. Số dư với các bên liên quan**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (1)	140.000.000.000	-
Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời là Chủ tịch HĐQTV,		
	<b>140.000.000.000</b>	-

(1) Đây là hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế, để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng "Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên" tại thị trấn Tứ Kỳ, Huyện Tứ Kỳ, Tỉnh Hải Dương, đã được HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc thông qua Nghị Quyết số 0710-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR ngày 07/10/2021.

Thông tin chung về dự án: Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế; tổng diện tích dự án là 47.065 m<sup>2</sup>; tổng diện tích được phép kinh doanh 16.240 m<sup>2</sup>; tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 475 tỷ đồng, trong đó Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc góp 35% tổng vốn đầu tư (khoảng 165 tỷ đồng), Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế góp 65% tổng vốn đầu tư (khoảng 310 tỷ đồng); lợi nhuận được phân chia cho các bên (sau khi trừ đi nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước theo quy định) căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của mỗi bên tại thời điểm phân chia.

Theo Quyết định số 754/QĐ-UBND của tỉnh Hải Dương ngày 25/03/2020, thời gian thực hiện dự án là 24 tháng kể từ ngày ký quyết định.

(2) - Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0312/2021/AAVLAND- Linh Yên ngày 3/12/2021, về việc hợp tác ĐT XD và KD Dự án "Khu du lịch sinh thái - Tâm linh Ngũ động bản Ôn" do Công ty TNHH MTV XD TM Linh Yên làm chủ đầu tư, tổng mức đầu tư tạm tính 100.000.000.000 VND, trong đó Cty Linh Yên góp 37.739.762.000 VND (chiếm 38%), Công ty AAV Land góp 62.260.238.000 VND (chiếm 62%), tại ngày 31/12/2021, Công ty AAV land đã góp đủ số vốn cam kết

- Thông tin dự án theo QĐ chủ trương đầu tư 1660/QĐ-UBND tỉnh Sơn La ngày 6/7/2018:

+ Tổng vốn đầu tư 100 tỷ đồng, trong đó vốn CSH là 20 tỷ đồng, vốn vay là 80 tỷ đồng

+ Thời hạn thực hiện dự án là 50 năm

+ Tiến độ: Q3/2018 - Q4/2018: Lập quy hoạch, báo cáo tác động môi trường; Q1/2019-2021: XD khu DV ăn, nghỉ, cải tạo đường...; Q1/2022-2023: Hoạt động SX, KD các SP, dv đã hoàn thành và hoàn thiện khu resort, bãi cắm trại, các hạng mục còn lại; Dự án hoàn thành và đi vào hoạt động 100% hiệu quả từ Q1/2024

(3) '- Hợp đồng hợp tác đầu tư KD số 0412/2021/AAVLand- Phúc Đạt ngày 04/12/2021, về việc hợp tác đầu tư XD và KD dự án Trung tâm TM và KS DL Hùng Vương tại P. Trần Phú, TP. Móng Cái, do Công ty TNHH DV TM và XNK Phúc Đạt làm chủ đầu tư, 2 bên cùng góp vốn theo tỷ lệ Công ty phúc Đạt góp 50,750 tỷ đồng (chiếm 33,67% TMĐT); Cty AAV Land góp 100 tỷ đồng, chiếm 66,33% TMĐT, 2 bên thực hiện phân chia lợi nhuận hoặc gánh chịu thua lỗ theo tỷ lệ vốn góp.

- Thông tin dự án theo QĐ chủ trương đầu tư số 3854/QĐ-UBND Quảng Ninh ngày 13/9/2019:

+ Mục tiêu: Đầu tư XD và KD khối KS

+ Tổng vốn đầu tư của dự án: 150,75 tỷ đồng

+ Thời hạn hoạt động dự án: đến 11/5/2030 (Theo thời hạn được UBND tỉnh cho thuê đất tại QĐ số 270/QĐ-UBND ngày 24/1/2011)

+ Tiến độ thực hiện dự án: Kể từ ngày 2/8/2019 dự án triển khai theo tiến độ: Đến tháng thứ 3 hoàn thành các thủ tục pháp lý đảm bảo đủ điều kiện thi công XD; đến tháng thứ 9 XD hoàn thành toàn bộ các công trình theo quy hoạch được duyệt, đến tháng thứ 11 hoàn thành lắp đặt trang bị, nội thất; đến hết tháng 12 nghiệm thu và hoàn thành các công tác cần thiết khác để đưa toàn bộ dự án vào hoạt động

'(\*\*) Chi tiết Phải thu khác dài hạn: là khoản đầu tư vào Công ty CP Delta theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0212/2021/AAVTRADING-DELTA ngày 02/12/2021 đầu tư vào dự án: Khu khách sạn sinh thái Quang Phú- Đồng Hới- Quảng Bình.

- Tổng mức đầu tư tạm tính: 79 tỷ đồng.

- Tỷ lệ góp vốn thực hiện dự án: Công ty CP Delta là 30,2 tỷ, Công ty CP Aav Trading là 48,8 tỷ đồng.

'- Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ góp vốn



**CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ÓC**

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**9. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
- Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	829.023.900	2.763.413.000	1.381.706.500
- Ban QL dự án ĐTXDCB Chí Linh	7.062.000		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
- Công ty CP vật liệu xây dựng Côn Sơn	1.444.000.000	722.000.000		
- Công ty TNHH Hiền Khánh	1.999.600.000	999.800.000		
- Các đơn vị khác	4.252.003.169	1.117.371.546	2.608.588.623	976.640.000
	<b>15.132.080.569</b>	<b>5.202.996.166</b>	<b>18.022.853.023</b>	<b>6.286.802.400</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-		352.281.232	
Công cụ, dụng cụ	-		142.930.969	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.654.036.200	(2.654.036.200)	-	
Thành phẩm	-		1.378.774.991	
Hàng hoá	16.664.861.275	(2.734.369.889)	20.205.651.562	(3.559.791.998)
	<b>19.318.897.475</b>	<b>(5.388.406.089)</b>	<b>22.079.638.754</b>	<b>(3.559.791.998)</b>

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

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



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

	Số cuối năm		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)	123.325.814.795	123.325.814.795	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)	22.994.081.290	22.994.081.290	18.357.774.344	18.357.774.344
Các dự án khác	10.710.004.294	10.710.004.294	6.199.277.933	6.199.277.933
<b>Cộng</b>	<b>161.563.581.652</b>	<b>161.563.581.652</b>	<b>148.754.633.012</b>	<b>148.754.633.012</b>

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Công trình xây dựng nhà máy Nguyễn Thiệu		4.363.203.989
Dự án khác		
	-	<b>4.363.203.989</b>

(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 m<sup>2</sup>, 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. Theo Thông báo số 50/TB-UBND ngày 23/3/2021 UBND của tỉnh Hải Dương, Dự án được điều chỉnh lại tiến độ như sau: Xây dựng hoàn thành và chuyển giao đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án trước ngày 30/03/2022, xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước ngày 30/03/2024. Tuy nhiên, do phải điều chỉnh quy hoạch, thiết kế cơ sở, thẩm định nên Công ty không thể hoàn thành dự án theo đúng tiến độ (tại thông báo số 50/TB-UBND ngày 23/3/2021), vì vậy Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc đang xin gia hạn tiến độ: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương xong trước ngày 30/06/2023, xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước 30/06/2024 (tại tờ trình số 60/TTr-VTSR ngày 30/12/2021). Việc xin phép gia hạn tiến độ đang trong quá trình được UBND tỉnh Hải Dương xem xét.

(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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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

Khoản mục						Đơn vị tính: VND
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>39.713.608.266</b>	<b>8.392.903.712</b>	<b>2.158.449.728</b>	<b>2.079.672.121</b>	<b>2.810.000.000</b>	<b>55.154.633.827</b>
Số tăng trong năm	13.591.772.510	4.297.288.834	-	2.015.517.727	-	19.904.579.071
- Mua trong năm	-	185.000.000	-	2.015.517.727	-	2.200.517.727
- Đầu tư XCDB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	13.591.772.510	4.112.288.834	-	-	-	17.704.061.344
Số giảm trong năm	(22.876.782.695)	(8.019.021.076)	(1.015.636.364)	(1.141.982.908)	(2.810.000.000)	(35.863.423.043)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(2.411.287.818)	(450.000.000)	(1.015.636.364)	(131.590.908)	-	(4.008.515.090)
- Điều chuyển sang đơn vị khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	(20.465.494.877)	(7.569.021.076)	-	(1.010.392.000)	(2.810.000.000)	(31.854.907.953)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>30.428.598.081</b>	<b>4.671.171.470</b>	<b>1.142.813.364</b>	<b>2.953.206.940</b>	<b>-</b>	<b>39.195.789.855</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>9.641.290.688</b>	<b>3.133.227.041</b>	<b>1.700.433.880</b>	<b>1.654.274.937</b>	<b>1.873.333.341</b>	<b>18.002.559.887</b>
Số tăng trong năm	8.902.192.208	2.191.231.460	125.849.206	120.722.307	-	11.339.995.181
- Khấu hao trong năm	638.584.764	5.719.085	125.849.206	120.722.307	0	890.875.362
- Tăng khác	8.263.607.444	2.185.512.375	-	-	-	10.449.119.819
Số giảm trong năm	(6.209.726.963)	(2.759.344.405)	(1.015.636.364)	(805.185.568)	(1.873.333.341)	(12.663.226.641)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.177.344.673)	(450.000.000)	(1.015.636.364)	(131.590.908)	-	(3.774.571.945)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	(4.032.382.290)	(2.309.344.405)	-	(673.594.660)	(1.873.333.341)	(8.888.654.696)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>12.333.755.933</b>	<b>2.565.114.096</b>	<b>810.646.722</b>	<b>969.811.676</b>	<b>-</b>	<b>16.679.328.427</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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	18.094.842.148	2.106.057.374	332.166.642	1.983.395.264	-	22.516.461.428

- Giá trị còn lại tại 31/12/2021 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 2.881.126.888 VND.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021: 2.724.714.053 VND

## 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND	
				Cộng	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu năm		54.000.000	32.500.000		86.500.000
Số tăng trong năm			-		-
- Mua trong năm	2.000.000.000				2.000.000.000
Số giảm trong năm			-		-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>54.000.000</b>	<b>32.500.000</b>		<b>2.086.500.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu năm		16.526.786	6.195.319		22.722.105
Số tăng trong năm	1.498.689.759	9.000.000	4.062.503		1.511.752.262
- Khấu hao trong năm		9.000.000	4.062.503		13.062.503
- Tăng khác	1.498.689.759				1.498.689.759
Số giảm trong năm			-		-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.498.689.759</b>	<b>25.526.786</b>	<b>10.257.822</b>		<b>1.534.474.367</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm		37.473.214	26.304.681		63.777.895
Tại ngày cuối năm		28.473.214	22.242.178		552.025.633

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay: 501.310.241 VND

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Đơn vị tính: VND	
			Cộng	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474		6.605.445.474
Số tăng trong năm		-		-
Số giảm trong kỳ		-		-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.722.214.000</b>	<b>4.883.231.474</b>		<b>6.605.445.474</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu năm	372.315.329	1.150.053.537		1.522.368.866
Số tăng trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
- Khấu hao trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
Số giảm trong năm		-		-
<b>Số cuối năm</b>	<b>409.943.165</b>	<b>1.256.064.633</b>		<b>1.666.007.798</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	1.349.898.671	3.733.177.937		5.083.076.608
Tại ngày cuối năm	1.312.270.835	3.627.166.841		4.939.437.676

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đang thế chấp các khoản vay: 4.939.437.676 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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí trả trước chờ phân bổ	214.617.903	28.945.400
	<b>214.617.903</b>	<b>28.945.400</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ phân bổ nhiều kỳ	2.427.310.502	167.416.144
- Chi phí dài hạn khác chờ phân bổ	12.095.410.623	362.579.555
	<b>14.522.721.125</b>	<b>529.995.699</b>

## 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
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>122.588.815.966</b>	<b>122.588.815.966</b>	<b>109.416.401.046</b>	<b>121.404.199.135</b>	<b>134.576.614.055</b>	<b>134.576.614.055</b>
- Vay Ngân hàng	122.588.815.966	122.588.815.966	109.416.401.046	120.844.471.135	134.016.886.055	134.016.886.055
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (VND) (1)	41.631.233.546	41.631.233.546	89.363.401.046	110.724.471.135	62.992.303.635	62.992.303.635
Vay cá nhân (2)	80.957.582.420	80.957.582.420	20.053.000.000	10.120.000.000	71.024.582.420	71.024.582.420
<b>Nợ Dài hạn đến hạn trả</b>	-	-	-	<b>559.728.000</b>	<b>559.728.000</b>	<b>559.728.000</b>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành	-	-	-	559.728.000	559.728.000	559.728.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	-	-	-	<b>4.740.013.500</b>	<b>4.740.013.500</b>	<b>4.740.013.500</b>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành	-	-	-	4.740.013.500	4.740.013.500	4.740.013.500
<b>CỘNG</b>	<b>122.588.815.966</b>	<b>122.588.815.966</b>	<b>109.416.401.046</b>	<b>126.144.212.635</b>	<b>139.316.627.555</b>	<b>139.316.627.555</b>

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 (đã đổi tên thành Công ty cổ phần AAV trading ngày ....) 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 31/12/2021: 41.631.233.546 VND

## (2) Vay cá nhân

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

***'+ Vay bà Phạm Trần Ngọc Anh theo các hợp đồng vay cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm***

- + Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo
- + Số dư vay tại 31/12/2021 là: 9.933.000.000 VND

***'Vay các cá nhân khác dự án Yết Kiêu***

- + 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 31/12/2022
- '+ Điều kiện khác: trong trường hợp bên cho vay có nhu cầu mua nhà đất tại khu dân cư phía đông phường Yết Kiêu, 2 bên sẽ thanh lý hợp đồng vay và chuyển số tiền vay sang hợp đồng mua bán nhà đất.
- + Số dư vay tại 31/12/2021 là: 71.024.582.420 VND

**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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- 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	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH MTV điện nước Phương Anh	411.071.000	411.071.000	-	-
- Công ty TNHH cây xanh Đất Việt	551.345.300	551.345.300	-	-
Các đối tượng khác	933.096.593	933.096.593	2.181.153.838	2.181.153.838
	<b>2.895.512.893</b>	<b>2.895.512.893</b>	<b>12.541.656.639</b>	<b>12.541.656.639</b>

**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		5.021.698.840
Các đối tượng khác	70.000.000	210.006.400
	<b>670.000.000</b>	<b>6.631.705.240</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>35.024.231.619</b>	<b>35.024.231.619</b>
- Khách hàng trả trước tiền dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
<b>Cộng</b>	<b>35.024.231.619</b>	<b>35.024.231.619</b>
<b>c. Các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>5.021.698.840</b>
- Công ty CP SmartWood Việt Nam	-	5.021.698.840

**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	8.897.580.700	4.836.835.646	-	4.287.747.853
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.308.678.841	7.834.491.107	10.749.195.319	790.246.572	184.221.201
Thuế Thu nhập cá nhân	-	8.946.600	385.734.600	379.899.631	-	14.781.569
Thuế Tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà thầu	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	17.752.979	17.752.979	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>2.544.628.240</b>	<b>17.135.559.386</b>	<b>15.983.683.575</b>	<b>790.246.572</b>	<b>4.486.750.623</b>

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.

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	2.296.898.834	399.897.874
	<b>2.296.898.834</b>	<b>399.897.874</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa	12.391.031.320	12.391.031.320
<b>Cộng</b>	<b>12.391.031.320</b>	<b>12.391.031.320</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Phải trả khác ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm xã hội	5.625.000	
Bảo hiểm y tế	1.012.500	
Bảo hiểm thất nghiệp	225.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	169.886.854	2.208.000
	<b>176.749.354</b>	<b>2.208.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	-	177.383.697
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>177.383.697</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	4.290.498.563	4.213.771.290
<b>Cộng</b>	<b>4.290.498.563</b>	<b>4.213.771.290</b>



## 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								-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>318.749.960.000</b>	<b>(238.022.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.623.177.454</b>	<b>19.341.448.550</b>	<b>387.476.564.004</b>
Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	65.950.000.000	-	-	-			365.950.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	25.079.480.434		25.079.480.434
Trích lập các quỹ (1)	-	-	-	-	-			(0)
Tăng khác	-	-	-	-	-		28.687.642.717	28.687.642.717
Chia cổ tức	47.811.840.000	-	-	-	-	(47.811.840.000)		-
Phân phối lợi nhuận								-
Giảm khác						(412.872.544)		(412.872.544)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>666.561.800.000</b>	<b>65.711.978.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.477.945.344</b>	<b>48.029.091.267</b>	<b>806.780.814.611</b>

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Tỷ lệ</u>
	<u>VND</u>	<u>%</u>	<u>VND</u>	<u>%</u>
- Ông Phạm Quang Khánh	157.120.000.000	23,57%		
- Ông Phạm Thanh Tùng	62.720.770.000	9,41%		
- Ông Phạm Đức Văn	62.934.200.000	9,44%		
- Các cổ đông khác	383.786.830.000	57,58%	318.749.960.000	100,00%
	<b>666.561.800.000</b>	<b>100%</b>	<b>318.749.960.000</b>	<b>100%</b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	318.749.960.000	318.749.960.000
- Vốn góp tăng trong năm	347.811.840.000	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- <b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>666.561.800.000</b>	<b>318.749.960.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <b>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.656.180	31.874.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.656.180	31.874.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.656.180	31.874.996
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.656.180	31.874.996
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.656.180	31.874.996

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

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a. Ngoại tệ các loại</b>		
Đồng đô la Mỹ (USD)	108,93	135,33
Đồng EURO	92,06	103,49

**b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa	488.101.142.913	313.024.086.756
- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	180.838.243	187.723.232
- Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	12.562.462.272	10.452.002.914
<b>Cộng</b>	<b>500.844.443.428</b>	<b>323.663.812.902</b>

**26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Hàng bán bị trả lại		6.912.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>6.912.000</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa	488.101.142.913	313.017.174.756
- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	180.838.243	187.723.232
- Doanh thu chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	12.562.462.272	10.452.002.914
<b>Cộng</b>	<b>500.844.443.428</b>	<b>323.656.900.902</b>

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	440.877.149.474	285.596.084.544
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	143.638.932	156.837.648
- Giá vốn hoạt động chẩn trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	8.862.188.026	6.185.728.801
<b>Cộng</b>	<b>449.882.976.432</b>	<b>291.938.650.993</b>

**29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	2.206.093.268	2.363.021.346
- Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	2.499.271.105	11.452.808.000
- Lãi từ chênh lệch tỷ giá	-	233.885
<b>Cộng</b>	<b>4.705.364.373</b>	<b>13.816.063.231</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	3.278.915.163	4.372.472.807
- Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện trong năm	-	26.316
- Khác		33.000
<b>Cộng</b>	<b>3.278.915.163</b>	<b>4.372.532.123</b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	11.663.790	24.565.000
- Chi phí nhân công	519.351.161	468.833.557
- Chi phí khấu hao		23.451.405
- Chi phí khác bằng tiền		4.201.000
<b>Cộng</b>	<b>531.014.951</b>	<b>521.050.962</b>

**32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	283.675.665	62.760.695
- Chi phí nhân công	6.227.489.590	5.421.903.422
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.993.935.026	2.142.748.600
- Thuế, phí, lệ phí	222.514.946	199.663.052
- Hoàn nhập/ Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.586.746.220)	9.008.659.494
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.959.607	151.540.207
- Chi phí khác bằng tiền	2.916.936.462	1.323.267.496
- Lợi thế thương mại	4.358.143.425	3.987.522.318
	<b>12.556.908.501</b>	<b>22.298.065.284</b>

**33. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản	11.693.219	
- Thu nhập khác	56.732	446.429.200
<b>Cộng</b>	<b>11.749.951</b>	<b>446.429.200</b>

**34. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	521.814	74.143.572
- Khấu hao loại trừ	-	298.527.930
- Chi phí khác	744.998.523	647.542.016
<b>Cộng</b>	<b>745.520.337</b>	<b>1.020.213.518</b>

**35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>8.392.574.161</b>	<b>3.386.588.439</b>
Điều chỉnh tăng thuế phải nộp theo BB quyết toán thuế		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>8.392.574.161</b>	<b>3.386.588.439</b>

**36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	25.079.480.434	13.342.501.587
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi		

**37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC, hàng hóa	5.315.314.612	5.146.244.030
- Chi phí nhân công	6.865.181.601	7.633.933.979
- Chi phí khấu hao	3.485.676.876	3.375.821.584
- Chi phí dự phòng	(3.586.746.220)	9.008.659.494
- Thuế, phí, lệ phí	214.002.710	199.663.052
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.950.543	3.366.458.661
- Chi phí khác bằng tiền	3.087.775.827	13.413.738.212
- Lợi thế thương mại	4.358.143.425	
<b>Cộng</b>	<b>19.852.299.374</b>	<b>42.144.519.012</b>

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.213.058.463	-	3.024.779.884	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	435.436.699.039	(9.929.084.403)	161.996.835.266	(11.736.050.623)
Các khoản cho vay	-		26.300.000.000	
Đầu tư ngắn hạn	-		678.528.878	
Đầu tư dài hạn	-		-	
	<b>437.649.757.502</b>	<b>(9.929.084.403)</b>	<b>192.000.144.028</b>	<b>(11.736.050.623)</b>

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Vay và nợ	122.588.815.966		139.316.627.555	
Phải trả người bán, phải trả khác	3.072.262.247		12.543.864.639	
Chi phí phải trả	14.687.930.154		12.790.929.194	
	<b>140.349.008.367</b>		<b>164.651.421.388</b>	

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
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.213.058.463			2.213.058.463
Phải thu khách hàng, phải thu khác	382.716.206.134	52.720.492.905		435.436.699.039
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn			-	-
	<b>384.929.264.597</b>	<b>52.720.492.905</b>	<b>-</b>	<b>437.649.757.502</b>
<b>Số đầu năm</b>				
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			-	-
	<b>161.980.633.214</b>	<b>30.019.510.814</b>	<b>-</b>	<b>192.000.144.028</b>

**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
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	122.588.815.966	-	-	122.588.815.966
Phải trả người bán, phải trả khác	3.072.262.247	-	-	3.072.262.247
Chi phí phải trả	2.296.898.834	12.391.031.320	-	14.687.930.154
	<b>127.957.977.047</b>	<b>12.391.031.320</b>	<b>-</b>	<b>140.349.008.367</b>
<b>Số đầu năm</b>				
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
	<b>147.520.376.568</b>	<b>17.131.044.820</b>	<b>-</b>	<b>164.651.421.388</b>

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**

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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 chẩn 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	488.101.142.913	180.838.243	12.562.462.272		500.844.443.428
Giá vốn của các bộ phận	440.877.149.474	143.638.932	8.862.188.026		449.882.976.432
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>47.223.993.439</b>	<b>37.199.311</b>	<b>3.700.274.246</b>	-	<b>50.961.466.996</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					13.087.923.452
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD					37.873.543.544
Doanh thu hoạt động tài chính					4.705.364.373
Chi phí tài chính					3.278.915.163
Thu nhập khác					11.749.951
Chi phí khác					745.520.337
Thuế TNDN hiện hành					8.392.574.161
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.173.648.207</b>



## 41. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

## a. Thông tin các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- 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 TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế	Ông Phạm Quang Khánh: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT miễn nhiệm ngày 10/09/2021
- Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc đến ngày 5/2/2021
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT miễn nhiệm ngày 10/09/2021; Phó tổng GD
- Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT miễn nhiệm ngày 10/09/2021
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm ngày 28/04/2021
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban kiểm soát miễn nhiệm ngày 23/4/2021
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Kế toán trưởng Công ty từ ngày 27/04/2021
- Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên ban kiểm soát miễn nhiệm ngày 23/4/2021

## b. Giao dịch với bên liên quan

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Công ty Cổ phần SmartWood Việt nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ	19.731.720.650	178.699.488.800
Thanh toán tiền mua hàng	21.400.000.000	208.458.027.125
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	140.000.000.000	

## c. Số dư với các bên liên quan

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Công ty Cổ phần SmartWood Việt nam		
Người mua trả tiền trước	-	5.021.698.840
Vay		
- 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	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
- Ông Trần Ngọc Việt		
Cho công ty vay	200.000.000	200.000.000

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

	<b>Chức vụ</b>	<b>Số tiền</b> VND
<b>Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>1.219.159.238</b>
Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT, miễn nhiệm ngày 10/09/2021	87.250.000
Ông Lê Sỹ Cường	Thành viên HĐQT, bổ nhiệm ngày 10/09/2021	99.692.308
Nguyễn Văn Chuyên	Thành viên HĐQT, bổ nhiệm ngày 10/09/2021	130.913.692
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng GĐ bổ nhiệm ngày 05/02/2021	414.468.888
Dương Văn Điệp	Phó tổng giám đốc	174.687.000
Nguyễn Trọng Điều	Thành viên HĐQT miễn nhiệm ngày 10/09/2021; Phó tổng giám đốc miễn nhiệm ngày	312.147.350
<b>Thu nhập của Ban kiểm soát</b>		<b>226.088.538</b>
Bà Tôn Thị Liên	Trưởng BKS, Bổ nhiệm ngày 10/09/2021	25.961.538
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng BKS Bổ nhiệm ngày 23/04/2021	19.647.000
Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng BKS, Miễn nhiệm ngày 23/04/2021	42.960.000
Ông Chu Xuân Hào	Thành viên BKS bổ nhiệm ngày 23/04/2021	46.540.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên BKS miễn nhiệm ngày 23/04/2021	51.600.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên BKS bổ nhiệm ngày 23/04/2021	39.380.000

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 Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Hải Dương ngày 21 tháng 03 năm 2022

Tổng giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

