

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
(đã được kiểm toán)



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-5
Báo cáo kiểm toán độc lập	6-7
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 – 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 – 43
Phụ lục 01 - Thuyết minh Vốn chủ sở hữu	44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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 10 ngày 11 tháng 03 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: 143.749.960.000 VND đồng (Một trăm bốn ba tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 14.374.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Số vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là: 143.749.960.000 VND.

Các công ty thành viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 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 1A, cụm CN Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản, Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản,
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
 - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị điện công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác lắp đặt thiết bị cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp 220 KV; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình: hạ tầng kỹ thuật đô thị, lắp đặt thiết bị công trình thủy lợi, công trình xây dựng giao thông (Cầu – đường bộ), công trình xây dựng thủy lợi.
 - + Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu đường; Thiết kế cơ điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 220 KV;

Thiết kế lắp đặt thiết bị công trình và lắp đặt thiết bị công nghệ cơ khí công trình; Thiết kế công nghệ máy xây dựng và thiết bị công trình thủy lợi, thủy điện;

+ Khảo sát địa chất công trình; Khảo sát địa chất thủy văn;

- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng công trình;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, cơ sở hạ tầng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Nạo vét công trình thủy;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Bán buôn thực phẩm;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách theo hợp đồng bằng ô tô;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm. Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh. Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện. Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn lập dự án đầu tư;
- Ghi chú: Doanh nghiệp phải hoạt động kinh doanh theo đúng ngành nghề đã ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp; bảo đảm điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật khi kinh doanh ngành, nghề kinh doanh có điều kiện (quy định tại Luật Doanh nghiệp 68/2014);
- Đối với ngành nghề kinh doanh có ghi mục “chi tiết”, doanh nghiệp chỉ được kinh doanh trong phạm vi ngành, nghề chi tiết đã ghi.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SON ĐỊA ỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	Đại diện theo pháp luật
Ông Trương Thanh Sơn	Ủy viên	
Ông Dương Văn Điệp	Ủy viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	
Ông Nguyễn Đức Hạnh	Ủy viên	Miễn nhiệm, ngày 29/06/2018
Bà Bùi Thị Bích Vân	Ủy viên	Bổ nhiệm, ngày 29/06/2018

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

Ông Trương Thanh Sơn	Tổng Giám Đốc	
Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám Đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám Đốc	Kiểm Kế toán trưởng
Ông Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm, ngày 01 tháng 11 năm 2018

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

Bà Đỗ Thu Hà	Trưởng ban	
Ông Dương Minh Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/06/2018
Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/06/2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng, đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 2018. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SON ĐỊA ỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 71/2017/NĐ – CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 118/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc*

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn được lập ngày 14 tháng 03 năm 2019 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày từ trang 08 đến trang 44 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này.

Hà nội, ngày 14 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



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

Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0739-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		182.457.698.354	133.035.987.289
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	19.669.744.173	1.495.882.574
1. Tiền	111		14.586.930.668	1.495.882.574
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.082.813.505	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	62.772.083
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	-	62.772.083
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		126.287.275.026	101.421.422.780
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	78.452.268.985	50.053.248.304
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	18.851.586.198	21.375.359.748
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05a	5.000.000.000	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	25.791.808.466	29.992.814.728
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.808.388.623)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	28.605.817.258	22.762.925.848
1. Hàng tồn kho	141		28.605.817.258	22.762.925.848
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.894.861.897	7.292.984.004
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	-	20.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.894.861.897	7.272.984.004
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		207.694.950.824	236.649.796.827
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.177.593.924	68.640.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05b	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	23.177.593.924	68.640.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		42.766.754.998	44.837.523.551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	42.766.754.998	44.837.523.551
- Nguyên giá	222		53.941.473.827	52.716.292.009
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(11.174.718.829)	(7.878.768.458)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.09	5.370.354.472	5.513.993.408
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.235.091.002)	(1.091.452.066)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		118.544.809.876	115.790.400.538
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	118.529.809.876	115.775.400.538
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15.000.000	15.000.000
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		16.519.654.166	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.519.654.166	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.315.783.388	1.867.879.330
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.315.783.388	1.867.879.330
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		390.152.649.178	369.685.784.116

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤTTại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		191.441.882.378	203.573.230.794
I. Nợ ngắn hạn	310		144.867.079.303	134.143.777.348
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	31.671.458.971	9.335.631.300
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	1.720.000.000	776.100.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	5.697.461.938	5.237.412.399
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	52.262.331	118.514.295
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	143.701.880	132.495.477
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	-	1.500.018.482
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	105.582.194.183	117.043.605.395
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		46.574.803.075	69.429.453.446
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13b	42.061.879.401	47.461.746.601
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	-	17.330.920.352
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	4.512.923.674	4.636.786.493
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		198.710.766.800	166.112.553.322
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	198.710.766.800	166.112.553.322
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		143.749.960.000	125.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		143.749.960.000	125.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(43.000.000)	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.957.692.833	21.172.405.642
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		25.078.748.271	2.143.867.767
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		13.878.944.562	19.028.537.875
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.046.113.967	19.940.147.680
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		390.152.649.178	369.685.784.116

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	469.405.732.945	244.738.549.346
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		469.405.732.945	244.738.549.346
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	406.572.261.390	203.468.064.315
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		62.833.471.555	41.270.485.031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.775.799.548	175.115.367
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.168.037.276	2.546.360.191
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.118.992.820	2.546.360.191
8. Phần lãi / (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			147.584.161	
9. Chi phí bán hàng	24	VI.6	731.597.708	636.435.103
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	11.085.580.788	9.149.894.772
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		47.771.639.492	29.112.910.332
12. Thu nhập khác	31	VI.8	495.423	839.938.634
13. Chi phí khác	32	VI.9	371.671.241	2.016.369.451
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(371.175.818)	(1.176.430.817)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		47.400.463.674	27.936.479.515
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	10.634.583.551	5.682.381.194
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		36.765.880.123	22.254.098.321
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			34.149.431.990	19.028.537.875
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			2.616.448.133	3.225.560.446
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	2.636,86	1.522,00
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐCTòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía đông đường Yết Kiêu, P.Cộng Hòa,
TP. Chí Linh, Hải Dương**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	47.400.463.674	27.936.479.515
2. Điều chỉnh cho các khoản		5.591.219.438	5.416.533.591
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.439.589.307	3.045.425.924
+ Các khoản dự phòng		1.808.388.623	
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04	178.971	(137.157)
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.775.799.548)	(175.115.367)
- Chi phí lãi vay	06	3.118.862.085	2.546.360.191
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước	08	52.991.683.112	33.353.013.106
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(38.352.306.321)	(26.900.594.052)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	17.666.065.023	12.462.692.198
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(4.823.202.400)	(3.484.137.837)
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	572.095.942	370.210.511
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.641.472.006)	(6.395.848.200)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.112.600.420)	(4.293.099.643)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	20	17.300.262.930	5.112.236.083
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(1.225.181.818)	(10.567.220.737)
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.962.772.083)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.000.000.000	13.735.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.706.792.670	161.233.656
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	15.481.610.852	(633.759.164)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		(43.000.000)	
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,			
mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	95.812.300.289	60.400.946.395
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(107.273.711.501)	(64.517.524.215)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.103.422.000)	(13.454.000.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40	(14.607.833.212)	(17.570.577.820)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	18.174.040.570	(13.092.100.901)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.495.882.574	14.587.846.318
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(178.971)	137.157
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	19.669.744.173	1.495.882.574

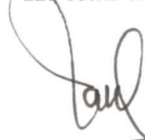
Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 09 ngày 22 tháng 10 năm 2018.

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Viet Tien Son Real Estate Holding Company.

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 143.749.960.000 VND đồng (Một trăm bốn ba tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn./.), tương đương 14.374.996 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Số vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là: 143.749.960.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh hàng hóa là thịt đông lạnh; Công ty con là Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh cũng đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại với mặt hàng viên gối nệm, do đó các chỉ tiêu doanh thu, lãi gộp và lợi nhuận tăng cao so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc Công ty

Tổng số Công ty con:

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02;
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0.

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018 bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4. Các khoản nợ phải thu

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

6. Bất động sản đầu tư

6.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

6.2. Phương pháp khấu hao

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

Cơ sở hạ tầng: 48 năm

7. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

8. Chi phí trả trước

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

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

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

9. Các khoản nợ phải trả

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

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

11. Chi phí đi vay

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

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

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền chưa được phân bổ phù hợp với từng kỳ kế toán.

14. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

- Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản (nếu có) đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi 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;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

17. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

19. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

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

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.

Các Công ty trong phạm vi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất này tại thời điểm 31/12/2018 bao gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Tiền mặt	1.416.205.479	1.111.160.657
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.170.725.189	384.721.917
+ Tiền gửi VND	13.163.001.045	375.292.405
+ Tiền gửi bằng ngoại tệ	7.724.144	9.429.512
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.082.813.505	-
Cộng	19.669.744.173	1.495.882.574

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	62.772.083	62.772.083
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	62.772.083	62.772.083
Cộng	-	-	62.772.083	62.772.083

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	78.452.268.985		50.053.248.304	
- Công ty TNHH Phát triển TM Thành Tín		-	14.338.729.031	-
- Công ty TNHH Đầu tư TM Hương Trường Giang		-	5.772.569.907	-
- Công ty TNHH Hiền Khánh	5.461.600.000	-	6.731.600.000	-
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	10.018.000.000	-	11.068.000.000	-
- Công ty CP ABH Việt Nam	16.221.612.960	-	-	-
- Công ty CP khai thác dịch vụ cảng Thống Nhất	24.254.110.350	-	-	-
- Các đối tượng khác	22.496.945.675	-	12.142.349.366	-
Cộng	78.452.268.985	-	50.053.248.304	-

b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Cộng		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	18.851.586.198	-	21.375.359.748	-
- Công ty CP TM và Du lịch Trung Đông	740.000.000	-	7.500.000.000	-
- Công ty TNHH Hoàn Hảo	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	2.552.914.000	-	2.552.914.000	-
- Công ty TNHHMTV TM và DV Anh Thành Phát	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	3.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	8.408.672.198	-	7.172.445.748	-
Cộng	18.851.586.198	-	21.375.359.748	-

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	5.000.000.000	-
- Công ty CP Việt Tiên Sơn (i)	5.000.000.000	-
b. Dài hạn	-	-
Cộng	5.000.000.000	-

Thông tin về các khoản cho vay như sau:

(i) Theo Biên bản làm việc và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0711.1/2016/HDHT/VTĐ-VTS ngày 21/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh và Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Hai bên đã thống nhất chuyển số tiền do Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh đã góp vào Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn với mục đích hợp tác kinh doanh sang mục đích cho vay. Số tiền cho vay là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
 31/12/2018

6. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	25.791.808.466	-	29.992.814.728	-
- Tạm ứng	25.564.009.318	-	29.978.933.017	-
- Phải thu khác	227.799.148	-	13.881.711	-
b. Dài hạn	23.177.593.924	-	68.640.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	2.677.593.924	-	590.000.000	-
- Phải thu khác	20.500.000.000	-	68.050.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	20.500.000.000		20.500.000.000	
+ Công ty CP Việt Tiên Sơn			5.000.000.000	
+ Công ty CP TM và DV Trung Đông			14.000.000.000	
+ Công ty TNHH MTV Tân Dương			10.000.000.000	
+ Công ty TNHH MT TM và DV An Thành Phát			3.250.000.000	
+ Công ty CP Mạnh Dũng			15.000.000.000	
+ Công ty CP Quốc tế Hành Tinh Xanh	-		300.000.000	
Cộng	48.969.402.390	-	98.632.814.728	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Chí Linh, Hải Dương

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2018

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

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoản 105ha một phần của Dự án KCN Cộng Hòa - Chí Linh và trình các cơ quan có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng thành khu đô thị mới.

- Hai bên thành lập Liên doanh để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án, sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bên của Liên danh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.

- Tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận của liên danh như sau: Công ty CP Bất động sản Thành Đông: 51%, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc: 49%.

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

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

Ngày 09/12/2017, Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông đã được chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện Dự án theo Quyết định số 3953/QĐ-UBND ngày 09/12/2017 của UBND Tỉnh Hải Dương.

7. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	870.261.432		1.460.928.557	
- Công cụ dụng cụ	113.078.996		-	
- Chi phí SXKD dở dang	1.055.959.328		1.098.008.774	
- Thành phẩm	1.336.301.653		-	
- Hàng hóa	25.230.215.849		20.203.988.517	
Cộng	28.605.817.258	-	22.762.925.848	-

* Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2018: 0 VND

* Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2018: 0 VND

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Cộng
Nguyên giá TSCĐ						
Số dư đầu năm	39.713.608.266	6.623.343.712	1.574.213.364	1.995.126.667	2.810.000.000	52.716.292.009
Số tăng trong năm	-	1.177.000.000	-	48.181.818	-	1.225.181.818
- Mua trong năm		1.177.000.000		48.181.818		1.225.181.818
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	39.713.608.266	7.800.343.712	1.574.213.364	2.043.308.485	2.810.000.000	53.941.473.827
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.600.373.911	705.002.400	1.140.177.203	964.881.610	468.333.334	7.878.768.458
Số tăng trong năm	1.680.305.591	785.250.875	139.788.540	222.272.029	468.333.336	3.295.950.371
- Khấu hao trong năm	1.680.305.591	785.250.875	139.788.540	222.272.029	468.333.336	3.295.950.371
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.280.679.502	1.490.253.275	1.279.965.743	1.187.153.639	936.666.670	11.174.718.829
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	35.113.234.355	5.918.341.312	434.036.161	1.030.245.057	2.341.666.666	44.837.523.551
Tại ngày cuối năm	33.432.928.764	6.310.090.437	294.247.621	856.154.846	1.873.333.330	42.766.754.998

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2018: 441.237.736 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	259.431.825	832.020.241	-	1.091.452.066
Số tăng trong năm	37.627.836	106.011.100	-	143.638.936
- <i>Khấu hao trong năm</i>	37.627.836	106.011.100	-	143.638.936
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	297.059.661	938.031.341	-	1.235.091.002
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.462.782.175	4.051.211.233	-	5.513.993.408
Tại ngày cuối năm	1.425.154.339	3.945.200.133	-	5.370.354.472

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư, dùng để thế chấp đảm bảo khoản vay tại 31/12/2018: 5.370.354.472VND.

10. TÀI SẢN DỮ DANG DÀI HẠN**Chi phí SXKD dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Yết Kiêu (i)	114.001.875.690	114.001.875.690	102.870.833.244	102.870.833.244
- Dự án Côn Sơn (ii)	3.919.742.137	3.919.742.137	3.263.921.455	3.263.921.455
- Dự án Hoa Lạc Viên (iii)	524.042.200	524.042.200	509.238.564	509.238.564
- Dự án Việt Hòa (iv)	-	-	8.817.459.838	8.817.459.838
- Các dự án khác	84.149.849	84.149.849	313.947.437	313.947.437
Cộng	118.529.809.876	118.529.809.876	115.775.400.538	115.775.400.538

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m², tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2011 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

(ii) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thị xã 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

(iii) Dự án Công viên nghĩa trang Hòa Lạc viên trên địa bàn thị xã Chí Linh. Tổng diện tích quy hoạch là 158.860 m². Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, tuy nhiên chưa được cấp phép đầu tư. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Dự án, 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.

(iv) Dự án Đầu tư xây dựng khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 63.466 m², tổng mức đầu tư dự kiến là 986,66 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện phần lớn hạ tầng kỹ thuật. Dự án triển khai từ năm 2014, đã thực hiện bán một phần và ghi nhận doanh thu tương ứng. Thời gian hoàn thành dự án đã được gia hạn đến 31/12/2018.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	-	20.000.000
Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ		20.000.000
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ		
b. Dài hạn	1.315.783.388	1.867.879.330
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ	603.422.503	585.240.293
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	712.360.885	1.282.639.037
Cộng	1.315.783.388	1.887.879.330

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	31.671.458.971	31.671.458.971	9.335.631.300	9.335.631.300
- Công ty CP Xuất nhập khẩu Á Châu		-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty CP Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình	11.451.961.361	11.451.961.361	5.688.507.200	5.688.507.200
- Công ty TNHH Hiền Khánh	2.002.000.000	2.002.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	4.125.549.744	4.125.549.744	-	-
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	10.450.000.000	10.450.000.000	-	-
- Các đối tượng khác	3.641.947.866	3.641.947.866	1.647.124.100	1.647.124.100
Cộng	31.671.458.971	31.671.458.971	9.335.631.300	9.335.631.300

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

b. Phải trả người bán các bên liên quan

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

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	1.720.000.000	1.720.000.000	776.100.000	776.100.000
- Công ty CP Phát triển 117	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
- Công ty CP Giày Cẩm Bình	-	-	344.500.000	344.500.000
- Hợp tác xã dịch vụ hỗ trợ Hàng hóa Long Hải	-	-	72.320.000	72.320.000
- Công ty TNHH Hải Nam	-	-	289.280.000	289.280.000
- Công ty CP thiết bị công trình Hoàng Anh	600.000.000	600.000.000	-	-
- Công ty CP đầu tư Tân Hoàng Cường	1.050.000.000	1.050.000.000	-	-
- Các đối tượng khác	-	-	-	-
b. Dài hạn	42.061.879.401	42.061.879.401	47.461.746.601	47.461.746.601
- Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	42.061.879.401	42.061.879.401	47.461.746.601	47.461.746.601
Cộng	43.781.879.401	85.843.758.802	48.237.846.601	48.237.846.601

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

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/kết chuyển trong năm	Số cuối năm
(a)	(b)	(c)	(d)	(b+c-d)
Thuế GTGT phải nộp	787.509.615	12.933.642.459	13.721.152.074	-
Thuế TNDN	4.449.302.784	9.360.459.574	8.112.600.420	5.697.161.938
Thuế thu nhập cá nhân	600.000	119.263.600	119.563.600	300.000
Thuế khác	-	78.706.226	78.706.226	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	5.237.412.399	22.492.071.859	22.032.022.320	5.697.461.938

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	52.262.331	118.514.295
- Chi phí lãi vay phải trả	52.262.331	118.514.295
b. Dài hạn	-	17.330.920.352
- Trích trước giá vốn Dự án Việt Hòa		17.330.920.352
Cộng	52.262.331	17.567.948.942

16. PHẢI TRẢ PHẢI NỢP KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	-	1.500.018.482
Bảo hiểm xã hội	-	18.482
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	1.500.000.000
- Công ty TNHH Hoàn Hào		1.500.000.000
- Cổ tức phải trả		-
Cộng	-	1.500.018.482

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị		Giá trị		Giá trị	Khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	105.582.194.183	105.582.194.183	95.812.300.289		107.273.711.501		117.043.605.395	117.043.605.395
Vay Ngân hàng	34.906.191.463	34.906.191.463	64.402.670.569		64.448.896.501		34.952.417.395	34.952.417.395
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương (1)	34.906.191.463	34.906.191.463	64.402.670.569		64.448.896.501		34.952.417.395	34.952.417.395
Vay công ty	-	-	-		9.838.270.000		9.838.270.000	9.838.270.000
Công ty CP Việt Tiên Sơn (2)	-	-	-		9.838.270.000		9.838.270.000	9.838.270.000
Vay cá nhân	70.676.002.720	70.676.002.720	31.409.629.720		32.986.545.000		72.252.918.000	72.252.918.000
Vay cá nhân (3)	70.676.002.720	70.676.002.720	31.409.629.720		32.986.545.000		72.252.918.000	72.252.918.000
Cộng	105.582.194.183	105.582.194.183	95.812.300.289		107.273.711.501		117.043.605.395	117.043.605.395

b. Vay các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc	-	9.838.270.000
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc	519.727.000	519.727.000
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc		289.000.000
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát	171.000.000	171.000.000
Cộng		690.727.000	10.817.997.000

Thông tin chi tiết cho các khoản vay như sau:**1. Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương theo 2 hợp đồng sau:**

1.1. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2018/4675970 ngày 6/8/2018.

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động.

- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể.

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

- Số dư vay tại 31/12/2018: 9.982.488.000 VND.

1.2. Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2018/4770732/HĐTD ngày 12/3/2018

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND bao gồm dư nợ vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2017/4770732/HĐTD-8/3/2017.

- Thời hạn: từ ngày 12/3/2018 đến hết tháng 3/2019.

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

- Lãi suất: Theo từng lần giải ngân.

- Biện pháp đảm bảo: theo hợp đồng bảo đảm.

- Tài sản được thế chấp là đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty CP Việt Tiên Sơn

- Số dư vay tại 31/12/2018: 24.923.703.463 VND.

2. Vay công ty CP Việt Tiên Sơn theo 2 hợp đồng sau:

2.1. Hợp đồng vay tiền ngày 17/11/2017.

- Số tiền vay: 6.838.270.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Lãi suất: Theo ngân hàng BIDV CN Hải Dương cùng thời điểm.

- Biện pháp đảm bảo: tín chấp.

- Số dư vay tại 31/12/2018: 0 VND.

2.2. Hợp đồng vay tiền ngày 23/12/2017.

- Số tiền vay: 3.000.000.000 VND.

- Thời hạn: 12 tháng.

- Lãi suất: Theo ngân hàng BIDV CN Hải Dương cùng thời điểm.

- Biện pháp đảm bảo: tín chấp.

- Số dư vay tại 31/12/2018: 0 VND.

3. Vay cá nhân

- Thời hạn: 12 tháng.

- Lãi suất: 0%.

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

- Các hợp đồng vay cá nhân được gia hạn đến 30/6/2019.

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

- Số dư vay tại 31/12/2018: 70.676.002.720 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
 31/12/2018

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	143.701.880	132.495.477
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	143.701.880	132.495.477
b. Dài hạn	4.512.923.674	4.636.786.493
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.512.923.674	4.636.786.493
Cộng	4.656.625.554	4.769.281.970

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết Phụ lục 01 trang 44)**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của các cổ đông	143.749.960.000	100,00	125.000.000.000	100,00
Cộng	143.749.960.000	100,00	125.000.000.000	100,00

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	125.000.000.000	125.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	18.749.960.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	143.749.960.000	125.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.374.996	12.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.374.996	12.500.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	188,13	214,56
- Đồng Euro (EUR)	125,49	136,80

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**1. DOANH THU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán hàng	417.960.858.944	201.966.948.857
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.064.607.298	4.319.416.815
- Doanh thu hoạt động xây lắp	19.110.160.000	3.376.482.727
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	6.422.715.000	22.396.564.000
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	617.201.871	170.827.147
- Doanh thu chăm trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	23.230.189.832	12.508.309.800
Cộng	469.405.732.945	244.738.549.346

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

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn hàng hóa	369.871.383.566	173.391.601.752
- Giá vốn dịch vụ	1.914.524.189	4.006.282.660
- Giá vốn hoạt động xây lắp	17.341.093.957	3.064.508.127
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.510.414.641	16.380.071.068
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	109.365.868	85.408.837
- Giá vốn chăm trị bệnh và kinh doanh thuốc y học cổ truyền	13.825.479.169	6.540.191.871
Cộng	406.572.261.390	203.468.064.315

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, lãi cho vay
- Lãi chênh lệch tỷ giá
- Cộng**

Năm nay	Năm trước
VND	VND
2.706.792.670	174.978.210
69.006.878	137.157
2.775.799.548	175.115.367

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay
- Lỗ chênh lệch tỷ giá
- Chi phí tài chính khác
- Cộng**

Năm nay	Năm trước
VND	VND
3.118.862.085	2.546.360.191
130.735	
3.049.044.456	
6.168.037.276	2.546.360.191

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Thuế, phí lệ phí
- Chi phí trích lập dự phòng
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Cộng**

Năm nay	Năm trước
VND	VND
23.800.807.815	7.462.515.605
5.214.720.241	5.354.012.985
132.354.930	
1.808.388.623	
3.111.827.864	2.264.699.460
20.448.400.718	14.380.413.871
2.174.170.773	3.757.928.534
56.690.670.964	33.219.570.455

6. Chi phí bán hàng

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Cộng**

Năm nay	Năm trước
VND	VND
41.266.155	111.555.997
479.196.555	524.879.106
8.581.818	
202.553.180	
731.597.708	636.435.103

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí trích lập dự phòng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Cộng**

Năm nay	Năm trước
VND	VND
515.434.423	145.515.812
3.439.502.006	3.789.081.499
2.082.878.432	2.194.445.169
132.354.930	177.224.022
1.808.388.623	
1.726.891.122	1.511.057.020
1.380.131.252	1.332.571.250
11.085.580.788	9.149.894.772

8. THU NHẬP KHÁC

- Các khoản khác
- Cộng**

Năm nay	Năm trước
VND	VND
495.423	839.938.634
495.423	839.938.634

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐCTòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía đông đường Yết Kiêu, P.Cộng Hòa, TP.
Chí Linh, Hải Dương**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018**9. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí khấu hao, phân bổ CCDC đối với nhà máy Nguyễn Thiệu trong thời gian chạy thử	-	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ năm trước trích thiếu	-	-
- Chi phí phân bổ CCDC năm trước trích thiếu	-	-
- Chi phí khác	371.671.241	2.016.369.451
Cộng	371.671.241	2.016.369.451

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc	5.978.142.827	1.210.222.183
- Công ty Cổ phần Hồng Hưng	1.274.123.977	1.165.245.066
- Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	2.075.172.809	2.749.930.678
- Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu	1.307.143.938	556.983.267
Cộng	10.634.583.551	5.682.381.194

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	34.149.431.990	19.028.537.875
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	34.149.431.990	19.028.537.875
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	12.950.819	12.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.636,86	1.522
Mệnh giá cổ phiếu (VND/CP)	10.000 VND / CP	10.000 VND / CP

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

Ngày phát sinh	Số lượng cổ phiếu tăng	Ngày lưu hành trong năm	CP lưu hành bình quân trong năm
01/01/2018	12.500.000	366	12.500.000
05/10/2018	1.874.996	88	450.819
Cộng	14.374.996		12.950.819

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1.THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN PHI TIỀN TỆ****2. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.669.744.173	-	1.495.882.574	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	127.421.671.375	(1.808.388.623)	148.686.063.032	-
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-	62.772.083	-
Cộng	168.611.069.714	(1.808.388.623)	150.244.717.689	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
 31/12/2018

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	105.582.194.183	117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	31.671.458.971	10.835.649.782
Chi phí phải trả	52.262.331	17.449.434.647
Cộng	137.305.915.485	145.328.689.824

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)

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.669.744.173			19.669.744.173
Phải thu khách hàng, phải thu khác	104.244.077.451	23.177.593.924		127.421.671.375
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-		5.000.000.000
Cộng	128.913.821.624	39.697.248.090	-	168.611.069.714
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.495.882.574	-		1.495.882.574
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.046.063.032	68.640.000.000		148.686.063.032
Đầu tư ngắn hạn	62.772.083			62.772.083
Cộng	81.604.717.689	68.640.000.000	-	150.244.717.689

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	105.582.194.183	-		105.582.194.183
Phải trả người bán, phải trả khác	31.671.458.971	-		31.671.458.971
Chi phí phải trả	52.262.331			52.262.331
Cộng	137.305.915.485	-	-	137.305.915.485
Số đầu năm				
Vay và nợ	117.043.605.395	-		117.043.605.395
Phải trả người bán, phải trả khác	10.835.649.782	-		10.835.649.782
Chi phí phải trả	118.514.295	17.330.920.352		17.449.434.647
Cộng	127.997.769.472	17.330.920.352	-	145.328.689.824

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bán hàng	Cung cấp dịch vụ	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh BDS đầu tư	Chẩn trị và kinh doanh thuốc cổ truyền	Cộng
Doanh thu thuần từ bán ra bên ngoài	417.960.858.944	2.064.607.298	19.110.160.000	6.422.715.000	617.201.871	23.230.189.832	469.405.732.945
Tổng doanh thu thuần	417.960.858.944	2.064.607.298	19.110.160.000	6.422.715.000	617.201.871	23.230.189.832	469.405.732.945
Chi phí bộ phận	369.871.383.566	1.914.524.189	17.341.093.957	3.510.414.641	109.365.868	13.825.479.169	406.572.261.390
Kết quả kinh doanh bộ phận	48.089.475.378	150.083.109	1.769.066.043	2.912.300.359	507.836.003	9.404.710.663	62.833.471.555
Chi phí không phân bổ theo bộ phận							11.817.178.496
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							51.016.293.059
Doanh thu hoạt động tài chính							2.775.799.548
Chi phí tài chính							6.168.037.276
Lãi từ Công ty liên kết/liên doanh							147.584.161
Thu nhập khác							- 495.423
Chi phí khác							371.671.241
Thuế TNDN hiện hành							10.634.583.551
Lợi nhuận sau thuế							36.765.880.123

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2018

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

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

Thông tin các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Chủ tịch HĐQT Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Ông Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu	-	2.941.964.888
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		2.941.964.888
Mua hàng	6.148.928.662	6.292.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	6.148.928.662	6.292.000.000
Thu nợ gốc cho vay	-	2.565.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		2.565.000.000
Trả nợ gốc cho vay	189.000.000	4.061.730.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		3.661.730.000
- Ông Nguyễn Minh Xô	189.000.000	400.000.000
Số dư với các bên liên quan:	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay		
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	5.000.000.000	
Phải thu khách hàng	-	510.792.811
- Ông Nguyễn Minh Xô		510.792.811
Phải thu khác	-	15.000.000.000
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	-	5.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Tân Dương	-	10.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	4.125.549.744	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	4.125.549.744	-
Vay	690.727.000	10.817.997.000
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn		9.838.270.000
Ông Nguyễn Minh Xô		289.000.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Ông Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Người mua trả tiền trước		
- Ông Nguyễn Đức Hạnh		104.500.000
Tạm ứng	-	5.300.000
- Ông Nguyễn Minh Xô	-	5.300.000
Thu nhập của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	600.000.000	720.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2018

6. SỐ LIỆU SO SÁNH

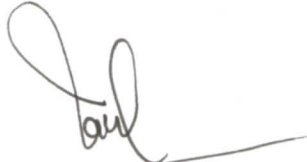
Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC. Số liệu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tư

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

PHỤ LỤC 01 - THUYẾT MINH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	125.000.000.000			17.668.587.234	14.643.867.767	157.312.455.001
- Tăng vốn năm trước						-
- Lãi trong năm trước				3.225.560.446	19.028.537.875	22.254.098.321
- Tăng khác						-
- Chia cổ tức				(954.000.000)	(12.500.000.000)	(13.454.000.000)
Số dư đầu năm nay	125.000.000.000	-	-	19.940.147.680	21.172.405.642	166.112.553.322
- Tăng vốn trong năm	18.749.960.000					18.749.960.000
- Lãi trong năm				2.616.448.133	34.149.431.990	36.765.880.123
- Tăng khác				477.163.041	2.385.815.201	2.862.978.242
- Lỗ trong năm						-
- Phân phối lợi nhuận						-
- Cổ tức				(3.103.422.000)	(18.749.960.000)	(21.853.382.000)
- Giảm khác		(43.000.000)		(3.884.222.887)		(3.927.222.887)
Số cuối năm	143.749.960.000	(43.000.000)	-	16.046.113.967	38.957.692.833	198.710.766.800
				16.046.113.967	38.957.692.833	
				-	-	

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