

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
(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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	13 - 37
Phụ lục 01: Tài sản cố định hữu hình	38
Phụ lục 02: Tài sản cố định vô hình	39
Phụ lục 03: Bất động sản đầu tư	40
Phụ lục 04: Vay và nợ thuê tài chính	41 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

CÔNG TY

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

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

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
Trương Thanh Sơn	Ủy viên
Dương Văn Điệp	Ủy viên
Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Bùi Thị Bích Vân	Ủy viên
Nguyễn Sỹ Điều	Ủy viên

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

Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban
Nguyễn Trương Khôi	Thành viên
Trần Ngọc Việt	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa 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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, 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 riêng.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thanh Sơn



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 68./BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2020
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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được lập ngày 03 tháng 02 năm 2021, từ trang 07 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 2020, 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 riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Hà Nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Trần Thị Hạnh

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0726-2018-133-1*

Nguyễn Hà Phương

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 4033-2018-133-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		163.820.787.287	155.108.743.031
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.950.547.644	4.983.101.895
111	1. Tiền		1.950.547.644	4.983.101.895
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		678.528.878	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.a	678.528.878	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		153.660.842.553	142.644.379.110
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	28.195.224.621	48.837.973.613
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	92.730.419.100	93.559.038.867
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7.a	35.108.699.632	506.568.416
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	8	(2.373.500.800)	(259.201.786)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	-	567.602.519
141	1. Hàng tồn kho		-	567.602.519
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.530.868.212	6.913.659.507
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14.a	28.945.400	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.501.922.812	6.913.659.507
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		332.175.152.227	339.863.126.676
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.719.510.814	26.625.147.716
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.b	3.719.510.814	26.625.147.716
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		14.249.598.578	15.230.415.737
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.185.820.683	15.153.575.338
222	- Nguyên giá		23.299.725.874	23.299.725.874
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(9.113.905.191)	(8.146.150.536)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	63.777.895	76.840.399
228	- Nguyên giá		86.500.000	86.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(22.722.105)	(9.659.601)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.083.076.608	5.226.715.540
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.522.368.866)	(1.378.729.934)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	143.646.999.797	127.202.455.461
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		143.646.999.797	127.202.455.461
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		165.380.000.000	165.380.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	4.b	165.380.000.000	165.380.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		95.966.430	198.392.222
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14.b	95.966.430	198.392.222
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	5. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		495.995.939.514	494.971.869.707

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		134.640.962.079	145.687.066.091
310	I. Nợ ngắn hạn		95.402.959.170	103.723.923.322
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	9.707.960.980	24.956.585.689
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.a	-	11.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.166.347.870	860.166.701
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	331.988.203	18.687.825
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20.a	177.383.697	124.268.687
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		2.208.000	-
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	84.017.070.420	77.753.214.420
330	II. Nợ dài hạn		39.238.002.909	41.963.142.769
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.b	35.024.231.619	37.571.987.783
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20.b	4.213.771.290	4.391.154.986
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		361.354.977.435	349.284.803.616
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	361.354.977.435	349.284.803.616
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		318.749.960.000	318.749.960.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		318.749.960.000	318.749.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(238.022.000)	(238.022.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		42.843.039.435	30.772.865.616
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		30.772.865.616	-
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		12.070.173.819	30.772.865.616
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		495.995.939.514	494.971.869.707

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Tổng giám đốc



Đương Thanh Sơn

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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Năm 2020

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	23	122.943.627.325	401.667.596.834
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		122.943.627.325	401.667.596.834
11	4. Giá vốn hàng bán	24	111.373.996.683	362.947.479.032
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		11.569.630.642	38.720.117.802
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	11.720.258.441	13.375.957.957
22	7. Chi phí tài chính	26	842.199.290	867.997.870
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		842.148.151	867.997.870
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	8.203.816.065	7.222.251.561
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		14.243.873.728	44.005.826.328
31	11. Thu nhập khác	28	-	2.532.080
32	12. Chi phí khác	29	179.916.709	532.391.235
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(179.916.709)	(529.859.155)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		14.063.957.019	43.475.967.173
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	1.993.783.200	6.185.431.681
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		12.070.173.819	37.290.535.492
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	379	1.356

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Tổng giám đốc



Trương Thanh Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Phương pháp gián tiếp

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	14.063.957.019	43.475.967.173
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(7.639.337.046)	(11.100.357.066)
02	- Khấu hao tài sản cố định	1.124.456.091	1.148.401.232
03	- Các khoản dự phòng	2.114.299.014	259.201.789
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	18.139	
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(11.720.258.441)	(13.375.957.957)
06	- Chi phí lãi vay	842.148.151	867.997.870
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	6.424.619.973	32.375.610.107
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	20.904.917.584	(86.803.154.470)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(15.876.941.817)	(8.092.056.776)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(17.613.829.061)	(7.751.425.581)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	73.480.392	42.753.953
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	-	
14	- Tiền lãi vay đã trả	(846.630.621)	(865.723.213)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.685.431.681)	(8.375.940.334)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(195.022.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(8.619.815.231)	(79.664.958.314)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	-	(707.100.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH	-	
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị	(2.978.528.878)	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.300.000.000	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(80.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.951.997	13.284.362.445
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(676.576.881)	(67.422.737.555)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Tiếp theo)

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của	-	175.000.000.000
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	58.983.856.000	35.716.773.300
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(52.720.000.000)	(38.622.049.600)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(31.874.996.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	6.263.856.000	140.219.727.700
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(3.032.536.112)	(6.867.968.169)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4.983.101.895	11.851.070.064
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(18.139)	
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	1.950.547.644	4.983.101.895

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Tổng giám đốc



Trương Thanh Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

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

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

Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

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

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

Số cán bộ công nhân viên: 37 người

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh:

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.8. Tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất

động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.10. Chi phí trả trước

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

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

2.11. Các khoản nợ phải trả

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

2.12. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.17. Doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong 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.

2.19. Chi phí tài chính

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

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

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

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong 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. Ưu đãi thuế

Theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác: giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

d. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	145.358.069	1.515.656.578
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.805.189.575	3.467.445.317
- Tiền gửi VND	1.804.209.642	3.466.138.563
- Tiền gửi bằng ngoại tệ	979.933	1.306.754
	1.950.547.644	4.983.101.895

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

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

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 - 6 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp)

Đơn vị tính: VND

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Thông tin chi tiết về các công ty con của công ty tại ngày 31/12/2020 như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng GTVT	2.763.413.000	2.763.413.000
- Công ty CP sản xuất nhập khẩu ABP Việt Nam	-	10.168.002.097
- Công ty TNHH XNK Đầu tư Hoa Việt	-	21.005.273.414
- Công ty TNHH XNK Thương mại Tú Cường	13.080.621.550	9.457.675.290
- Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc	10.934.341.071	-
- Các đối tượng khác	1.416.849.000	5.443.609.812
	28.195.224.621	48.837.973.613

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Công ty CP XD và PT đô thị Tân Dương	55.574.126.000	58.000.000.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	29.550.000.000
- Các đối tượng khác	7.606.293.100	6.009.038.867
	92.730.419.100	93.559.038.867

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.593.658.150	-	393.047.264	-
Tạm ứng	2.593.658.150	-	393.047.264	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-	-	-
Phải thu khác ngắn hạn	32.515.041.482	-	113.521.152	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thành Đông (i)	31.952.808.000	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi	106.127.620	-	113.521.152	-
- Phải thu khác	456.105.862	-	-	-
	35.108.699.632	-	506.568.416	-
b. Dài hạn		-		-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	3.719.510.814	-	6.125.147.716	-
Phải thu khác dài hạn	-	-	20.500.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông (i)	-	-	20.500.000.000	-
	3.719.510.814	-	26.625.147.716	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(i) Khoản đầu tư góp vốn theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/TTLĐ/TĐ-VTS, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VTS ngày 08/07/2011 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 08/BB.TĐ ngày 31/12/2020 cùng với Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông về việc Đầu tư Dự án Xây dựng khu đô thị mới Thành Đông - Sao Đỏ. Chi tiết:

- Hai bên hợp tác cùng nhận chuyển nhượng khoản 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 doanh sẽ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành thực hiện Dự án.

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

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

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

+ Để đảm bảo quyền lợi, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông sẽ thanh toán lại cho Công ty CP Địa ốc Việt Tiên Sơn số tiền đã đầu tư kèm theo khoản lãi đầu tư do 2 bên thỏa thuận là 6%/ năm, tính trong khoảng thời gian từ ngày Công ty CP Địa ốc Việt Tiên Sơn chuyển tiền tới ngày 31/12/2020.

+ Tổng số tiền Công ty Cổ phần địa ốc Việt Tiên Sơn được nhận là 31.952.808.000 VND, trong đó số tiền gốc là 20.000.000.000 VND được thanh toán trước ngày 30/04/2021; số tiền lãi là 11.952.808.000 VND sẽ được thanh toán trước ngày 30/06/2021.

8. 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
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	1.381.706.500	2.763.413.000	2.763.413.000
- Ban quản lý các dự án ĐTXDCB Chí Linh	1.416.849.000	425.054.700	1.416.849.000	1.416.849.000
- Các đối tượng khác	-	-	518.403.532	259.201.786
	4.180.262.000	1.806.761.200	4.698.665.532	4.439.463.786

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	567.602.519	-
	-	-	567.602.519	-

- 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.

10. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN*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)	119.663.899.462	119.663.899.462	116.752.383.962	116.752.383.962
Dự án Côn Sơn (ii)	4.533.681.273	4.533.681.273	4.180.294.773	4.180.294.773
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	18.357.774.344	18.357.774.344	5.745.734.526	5.745.734.526
Các dự án khác	1.091.644.718	1.091.644.718	524.042.200	524.042.200
	143.646.999.797	143.646.999.797	127.202.455.461	127.202.455.461

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m², tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Dự án triển khai từ năm 2011 và thời gian hoàn thành Dự án đã được gia hạn đến 31/12/2020.

(ii) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 906.800 m², tổng mức đầu tư dự kiến là 550.005.370.000 VND. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo văn bản số 695/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương và sẽ triển khai trong năm 2018. Các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư.

(iii) Dự án Xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo. Tổng diện tích quy hoạch là 89,146 m². Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 3846 ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiết phụ lục số 01

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiết phụ lục số 02

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiết phụ lục số 03

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**a. Ngắn hạn**

- Chi phí khác chờ phân bổ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	28.945.400	-
	28.945.400	

b. Dài hạn

- Công cụ dụng cụ

- Chi phí dài hạn khác chờ phân bổ

	46.913.096	73.616.627
	49.053.333	124.775.595
	95.966.430	198.392.222

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Chi tiết phụ lục số 04.

16. 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
Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty CP Xuất nhập khẩu ĐT An Bình	9.360.502.801	9.360.502.801	21.058.680.373	21.058.680.373
- Công ty CP XNK và phát triển Thương Mại An Bình	-	-	2.438.698.072	2.438.698.072
- Các đối tượng khác	347.458.179	347.458.179	1.459.207.244	1.459.207.244
	9.707.960.980	9.707.960.980	24.956.585.689	24.956.585.689

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Các đối tượng khác	-	11.000.000
	-	11.000.000
b. Dài hạn	35.024.231.619	37.571.987.783
- Người mua trả tiền trước tại Dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	37.571.987.783
	35.024.231.619	37.571.987.783

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế Giá trị gia tăng		-	-	-		-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp		854.213.501	1.993.783.200	1.685.431.681		1.162.565.020
Thuế Thu nhập cá		5.953.200	19.472.100	21.642.450		3.782.850
Các loại thuế khác		-	3.029.250	3.029.250		-
Phí, lệ phí và các khoản			4.000.000	4.000.000		-
	-	860.166.701	2.020.284.550	1.714.103.381	-	1.166.347.870

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Lãi vay	14.202.748	18.687.825
- Khác	317.785.455	
	331.988.203	18.687.825

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	177.383.697	124.268.687
	177.383.697	124.268.687
b. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.213.771.290	4.391.154.986
	4.213.771.290	4.391.154.986

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	143.749.960.000	(43.000.000)	25.357.326.124	169.064.286.124
Tăng vốn trong năm trước	175.000.000.000	(195.022.000)		174.804.978.000
Lãi/ (lỗ) trong năm trước			37.290.535.492	37.290.535.492
Phân phối lợi nhuận			(31.874.996.000)	(31.874.996.000)
Số dư cuối năm trước	318.749.960.000	(238.022.000)	30.772.865.616	349.284.803.616
Số dư đầu năm nay	318.749.960.000	(238.022.000)	30.772.865.616	349.284.803.616
Tăng vốn trong năm nay				
Lãi/ (lỗ) trong năm nay			12.070.173.819	12.070.173.819
Phân phối lợi nhuận				-
Số dư cuối năm nay	318.749.960.000	(238.022.000)	42.843.039.435	361.354.977.435

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm VND	Tỷ lệ %	Số đầu năm VND	Tỷ lệ %
- Ông Nguyễn Thanh Hải	92.437.500.000	29%	92.437.500.000	29%
- Ông Trương Thanh Sơn	31.875.000.000	10%	31.875.000.000	10%
- Các cổ đông khác	194.437.460.000	61%	194.437.460.000	61%
	318.749.960.000	100%	318.749.960.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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	318.749.960.000	143.749.960.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	175.000.000.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	318.749.960.000	318.749.960.000

d. Cổ phiếu

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

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
Đồng đô la Mỹ (USD)	42,68	55,88

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng	122.755.904.093	398.469.559.254
- Doanh thu cung cấp dịch vụ lữ hành	-	1.520.470.245
- Doanh thu hoạt động xây lắp	-	1.423.638.181
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	187.723.232	253.929.154
	122.943.627.325	401.667.596.834

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	111.217.159.035	360.198.259.658
- Giá vốn cung cấp dịch vụ lữ hành	-	1.410.955.149
- Giá vốn hoạt động xây lắp	-	1.194.625.293
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	156.837.648	143.638.932
	111.373.996.683	362.947.479.032

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	267.450.441	294.757.957
- Lãi đầu tư từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Bất động sản Thành Đông	11.452.808.000	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	13.081.200.000
	11.720.258.441	13.375.957.957

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền vay	842.148.151	867.997.870
- Chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	18.139	
- Khác	33.000	
	842.199.290	867.997.870

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	59.777.359	81.038.917
- Chi phí nhân công	3.857.051.665	4.095.077.742
- Chi phí khấu hao	980.817.159	1.004.762.300
- Chi phí dự phòng	2.114.299.014	259.201.786
- Thuế, phí, lệ phí	48.710.475	142.064.005
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.586.982	311.204.897
- Chi phí khác bằng tiền	1.016.573.411	1.328.901.914
	8.203.816.065	7.222.251.561

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Thu nhập khác	-	2.532.080
	-	2.532.080

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ÓC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí khác	179.916.709	532.391.235
	179.916.709	532.391.235

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	14.063.957.019	43.475.967.173
Các khoản điều chỉnh tăng	177.351.551	532.391.235
- Chi phí không hợp lệ	177.351.551	532.391.235
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(13.081.200.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(13.081.200.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	14.241.308.570	30.927.158.408
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2.848.261.714	6.185.431.681
Chi phí thuế TNDN được giảm (*)	(854.478.514)	-
Chi phí thuế TNDN phát sinh từ hoạt động SXKD chính	1.993.783.200	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay		
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	854.213.501	3.044.722.154
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.685.431.681)	(8.375.940.334)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	1.162.565.020	854.213.501

(*) Theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác: giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	12.070.173.819	37.290.535.492
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	12.070.173.819	37.290.535.492
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	31.874.996	27.504.580
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	379	1.356

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu	59.777.359	984.642.567
- Chi phí nhân công	4.853.006.665	4.998.385.742
- Chi phí khấu hao	1.124.456.091	1.004.762.300
- Chi phí dự phòng	2.114.299.014	259.201.786
- Thuế, phí, lệ phí	48.710.475	1.641.824.356
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.341.505.436	7.579.269.593
- Chi phí khác bằng tiền	12.953.925.411	7.112.304.441
	24.495.680.451	23.580.390.785

33. 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
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.950.547.644		4.983.101.895	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.023.435.067	(2.373.500.800)	75.969.689.745	(259.201.786)
Các khoản cho vay	678.528.878		-	
	69.652.511.589	(2.373.500.800)	80.952.791.640	(259.201.786)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Vay và nợ	84.017.070.420		77.753.214.420
Phải trả người bán, phải trả khác	9.710.168.980		24.956.585.689	
Chi phí phải trả	331.988.203		18.687.825	
	94.059.227.603		102.728.487.934	

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ÓC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.950.547.644			1.950.547.644
Phải thu khách hàng, phải thu khác	63.303.924.253	3.719.510.814		67.023.435.067
Các khoản cho vay	678.528.878	-		678.528.878
	65.933.000.775	3.719.510.814	-	69.652.511.589

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Số đầu năm

Tiền và các khoản tương đương tiền	4.983.101.895		4.983.101.895
Phải thu khách hàng, phải thu khác	49.344.542.029	26.625.147.716	75.969.689.745
Các khoản cho vay	-	-	-
	54.327.643.924	26.625.147.716	80.952.791.640

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	84.017.070.420	-	84.017.070.420	
Phải trả người bán, phải trả	9.710.168.980	-	9.710.168.980	
Chi phí phải trả	331.988.203	-	331.988.203	
	94.059.227.603	-	94.059.227.603	
Số đầu năm				
Vay và nợ	77.753.214.420	-	77.753.214.420	
Phải trả người bán, phải trả	24.956.585.689	-	24.956.585.689	
Chi phí phải trả	18.687.825	-	18.687.825	
	102.728.487.934	-	102.728.487.934	

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.

36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)**

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng	Hoạt động xây	Hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	122.755.904.093		187.723.232	122.943.627.325
Chi phí bộ phận	111.217.159.035		156.837.648	111.373.996.683
Kết quả kinh doanh bộ	11.538.745.058	-	30.885.584	11.569.630.642
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				8.203.816.065
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				3.365.814.577
Doanh thu hoạt động tài chính				11.720.258.441
Chi phí tài chính				842.199.290
Thu nhập khác				-
Chí phí khác				179.916.709
Thuế TNDN hiện hành				1.993.783.200
Lợi nhuận sau thuế				12.070.173.819

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh	Công ty con
- Công ty Cổ phần Hồng Hưng	Công ty con
- Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu	Công ty con
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT
- Ông Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
- Ông Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
- Bà Bùi Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Trương Khôi	Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Trần Ngọc Việt	Thành viên Ban kiểm soát

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Hải Dương, Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

38. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (tiếp)**b. Giao dịch với bên liên quan**

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Đi vay		
Bà Nguyễn Thị Tư		260.897.000
Trả nợ gốc vay		
Bà Nguyễn Thị Tư		260.897.000
Ông Nguyễn Minh Xô		189.000.000
Cổ tức được nhận		
Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh		7.104.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hưng		1.500.000.000
Công ty CP Đông Nam được Nguyễn Thiệu		4.477.200.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Vay		
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	260.897.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	170.000.000	170.000.000
Ông Trần Ngọc Việt	200.000.000	200.000.000
Ông Dương Văn Điệp	519.727.000	519.727.000
Nguyễn Trương Khôi	171.000.000	171.000.000
Bà Bùi Thị Bích Vân	323.041.000	323.041.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA OC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

38. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	1.680.000.000	1.320.000.000

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu


Nguyễn Cao Kỳ

Kế toán trưởng


Nguyễn Tuấn Anh

Hải Dương, ngày 03 tháng 02 năm 2021

Tổng giám đốc



Trương Thanh Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phụ lục số 01**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	19.248.113.389	823.882.636	2.158.449.728	1.069.280.121	23.299.725.874
- Mua trong năm					-
- Đầu tư hoàn thành					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	19.248.113.389	823.882.636	2.158.449.728	1.069.280.121	23.299.725.874
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	4.970.323.634	785.095.491	1.477.078.550	913.652.861	8.146.150.536
- Khấu hao trong năm	638.584.764	38.787.145	223.355.330	67.027.416	967.754.655
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	5.608.908.398	823.882.636	1.700.433.880	980.680.277	9.113.905.191
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	14.277.789.755	38.787.145	681.371.178	155.627.260	15.153.575.338
Tại ngày cuối năm	13.639.204.991	-	458.015.848	88.599.844	14.185.820.683

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

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 2.280.756.736 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phụ lục số 02:

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm		54.000.000	32.500.000	86.500.000
- Mua trong năm				-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	-	54.000.000	32.500.000	86.500.000
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm		7.526.786	2.132.815	9.659.601
- Khấu hao trong năm		9.000.000	4.062.504	13.062.504
- Tặng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	-	16.526.786	6.195.319	22.722.105
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	46.473.214	30.367.185	76.840.399
Tại ngày cuối năm	-	37.473.214	26.304.681	63.777.895

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

- TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 0 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phụ lục số 03:

Đơn vị tính: VND

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474		6.605.445.474
- Mua trong năm				-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	334.687.493	1.044.042.441		1.378.729.934
- Khấu hao trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
- Tặng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	372.315.329	1.150.053.537	-	1.522.368.866
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.387.526.507	3.839.189.033	-	5.226.715.540
Tại ngày cuối năm	1.349.898.671	3.733.177.937	-	5.083.076.608

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đang thế chấp đảm bảo các khoản vay: 5.083.076.608 VND

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

Phụ lục số 04:

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	84.017.070.420	84.017.070.420	58.983.856.000	52.720.000.000	77.753.214.420	77.753.214.420
- Vay ngắn hạn	84.017.070.420	84.017.070.420	58.983.856.000	52.720.000.000	77.753.214.420	77.753.214.420
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (1)	12.992.488.000	12.992.488.000	52.720.000.000	52.720.000.000	12.992.488.000	12.992.488.000
- Vay và nợ đến hạn trả	71.024.582.420	71.024.582.420	6.263.856.000	-	64.760.726.420	64.760.726.420
Vay cá nhân (2)	71.024.582.420	71.024.582.420	6.263.856.000	-	64.760.726.420	64.760.726.420
b. Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	84.017.070.420	84.017.070.420	58.983.856.000	52.720.000.000	77.753.214.420	77.753.214.420

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

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

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/4675970/HĐTĐ ngày 26/06/2020:

+ Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND

+ Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này.

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

+ Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể.

+ Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số theo giấy chứng nhận số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010 (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 01/2019/4675970/HĐTĐ ngày 20/06/2019 sang)

+ Số dư vay tại ngày 31/12/2020: 12.992.488.000 VND

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

(2) Vay cá nhân

+ Thời hạn: 12 tháng

+ Lãi suất: 0%

+ Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo

+ Các hợp đồng vay cá nhân được gia hạn đến 31/12/2021

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

+ Số dư vay tại 31/12/2020: 71.024.582.420 VND