



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
EVERLAND
EVERLAND INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 13/2018/EVG-CV-CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2017
Hà Nội, March 03rd 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND/
EVERLAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: EVG
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình,
thành phố Hà Nội, Việt Nam/ No. 142 Doi Can, Doi Can Ward, Ba Dinh District,
Ha Noi city, Vietnam
- Điện thoại/ *Telephone*: 0243 200 1234/ 0243 569 0141
- Fax: 043 569 0141
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Bùi Nhật Tân
- Chức vụ/ *Position*: Trưởng phòng Đầu tư

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: *Periodic* *Irregular* *24 hours* *On demand*

Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:

Ngày 03/03/2018, Công ty cổ phần Đầu tư Everland xin gửi tới Quý cổ đông Báo cáo tài chính của công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất Năm 2017/ *On 03 March 2018, Everland Investment Joint Stock Company would like to send to Shareholders the Separate Financial Statement and Consolidated Financial Year 2017.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/03/2018 tại đường dẫn: <http://everland.vn/vi/quan-he-co-dong.nd/bao-cao-tai-chinh.html>



This information was disclosed on Company Potral on date 03/03/2018 Available at: <http://everland.vn/vi/quan-he-co-dong.nd/bao-cao-tai-chinh.html>

*Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./
I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Năm 2017/ Separate Financial Statement and Consolidated Financial Statement for the period Year 2017.

**Người được ủy quyền công bố thông tin/
Party authorized to disclose information
Head of Investment Department**



Bùi Nhật Tân



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Số 3 - ngõ 1295 đường Giải Phóng - Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (024) 3 974 5081/82 Fax: (024) 3 974 5083

Hà Nội, tháng 2 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

MỤC LỤC

Nội dung	Trang số
Báo cáo của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	2-3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2017</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2017</i>	9
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2017</i>	10 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Báo cáo của Ban giám đốc

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam Cho năm tài chính
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141 Kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Khái quát chung về Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 18 ngày 15/4/2016.

Công ty có trụ sở tại: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, tp Hà Nội, Việt Nam.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị:

1 Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
2 Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT
3 Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT
4 Ông Nguyễn Thúc Cấn	Thành viên HĐQT
5 Bà Trần Thị Thúy An	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/3/2017)

Ban Tổng Giám đốc:

1 Nguyễn Thúc Cấn	Tổng Giám đốc
2 Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
3 Bà Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

1 Nguyễn Trọng Phong	Trưởng ban kiểm soát
2 Ông Bùi Nhật Tân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/3/2017)
3 Bà Nguyễn Thị Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/3/2017)
4 Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 21/3/2017)
5 Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên (bổ nhiệm ngày 21/3/2017)

Kiểm toán viên độc lập

Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- 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;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đại diện cho
Công ty Cổ phần Đầu tư Everland



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN ALLIANCE OF INTER-CONTINENTAL ACCOUNTANTS

Trụ sở chính: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

ĐT: (84) 4 3974 5080/81/82

Email: cpahanoi1999@gmail.com

Fax: (84) 4 3974 5083

Website: www.cpahanoi.com



Số: 16 /2018/CPA HANOI - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland

Kính gửi:

CÁC CỔ ĐÔNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được lập ngày 08/02/2018, trình bày từ trang 06 đến trang 38 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 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 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 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 này 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả sản xuất 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, được lập thành 06 bản tiếng Việt; các bản có giá trị pháp lý như nhau Công ty cổ phần Đầu tư Everland giữ 05 bản, Công ty Kiểm toán và Kế toán Hà Nội giữ 01 bản.

Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2018

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Tổng Giám đốc



Lê Văn Dò

Giấy CNDKHNKT số: 0231-2018-016-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Phần

Giấy CNDKHNKT số: 0928-2018-016-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		170.572.871.629	289.306.675.041
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	110		19.212.278.843	12.719.044.157
1.Tiền	111	V.1	19.212.278.843	12.719.044.157
II.Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.003.335.664	218.944.335.329
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	33.425.314.032	47.291.120.900
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.730.891.014	2.350.389.534
3.Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.1	-	152.000.000.000
4.Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	15.847.130.618	17.302.824.895
IV.Hàng tồn kho	140	V.6	98.222.202.654	57.312.824.643
1.Hàng tồn kho	141		98.222.202.654	57.312.824.643
V.Tài sản ngắn hạn khác	150		135.054.468	330.470.912
1.Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.1	135.054.468	129.573.535
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	200.897.377
B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200		214.767.734.758	99.236.918.321
I.Các khoản phải thu dài hạn	210		160.000.000	121.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	160.000.000	121.000.000
II.Tài sản cố định	220		1.221.641.155	1.771.529.911
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.221.641.155	1.771.529.911
- Nguyên giá	222		3.153.858.644	3.153.858.644
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.932.217.489)	(1.382.328.733)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	212.394.030.599	96.986.688.605
1. Đầu tư vào công ty con	251		115.409.700.000	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		100.100.000.000	100.100.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.115.669.401)	(3.113.311.395)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		992.063.004	357.699.805
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.2	992.063.004	357.699.805
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		385.340.606.387	388.543.593.362

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLANDĐịa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141**Báo cáo tài chính**Cho năm tài chính
Kết thúc ngày 31/12/2017**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		36.713.581.239	65.253.297.272
I. Nợ ngắn hạn	310		36.663.581.239	65.203.297.272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	6.873.041.645	25.161.398.462
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	6.178.797.079	14.230.235.999
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	6.941.802.720	4.217.116.631
4. Phải trả người lao động	314		1.596.930.093	1.986.369.901
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	362.191.688	21.269.039
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	275.000.000	150.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	134.075.610	1.729.700.918
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	13.230.780.215	17.707.206.322
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.070.962.189	
II. Nợ dài hạn	330		50.000.000	50.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14.2	50.000.000	50.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		348.627.025.148	323.290.296.090
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	348.627.025.148	323.290.296.090
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.285.924.379	
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		47.341.100.769	23.290.296.090
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		21.114.820.491	10.431.052.304
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.226.280.278	12.859.243.786
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		385.340.606.387	388.543.593.362

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	470.620.046.252	339.100.976.646
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	975.500.041	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	469.644.546.211	339.100.976.646
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	428.971.291.933	322.393.644.014
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		40.673.254.278	16.707.332.632
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	2.657.808.564	10.139.796.169
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	1.238.033.852	4.041.604.924
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.226.369.546	906.306.803
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	1.359.571.930	843.238.013
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	7.072.312.620	5.777.030.654
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33.661.144.440	16.185.255.210
11. Thu nhập khác	31		12.876	28.381
12. Chi phí khác	32		616.596.642	88.989.174
13. Lợi nhuận khác	40		(616.583.766)	(88.960.793)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.044.560.674	16.096.294.417
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	6.818.280.396	3.237.050.631
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		26.226.280.278	12.859.243.786
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	830	457

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		496.059.687.832	337.539.197.781
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(505.846.766.015)	(393.107.061.482)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.247.280.802)	(14.543.164.153)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1.232.450.897)	(885.037.764)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4.166.093.059)	(2.289.653.860)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		16.725.374.914	46.481.538.460
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(20.466.246.479)	(19.087.196.578)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(32.173.774.506)	(45.891.377.596)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	(200.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		157.000.000.000	205.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(115.409.700.000)	(118.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			18.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.553.104.180	7.351.238.865
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		43.143.404.180	(87.648.761.135)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			120.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.1	26.063.112.901	28.760.385.915
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.2	(30.539.539.008)	(16.207.846.918)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.476.426.107)	132.552.538.997
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		6.493.203.567	(987.599.734)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.719.044.157	13.706.631.335
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		31.119	12.556
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		19.212.278.843	12.719.044.157

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 18 ngày 15/4/2016.

Vốn điều lệ của Công ty là: 300.000.000.000 đồng

(Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng chẵn).

Cơ cấu vốn điều lệ:	Cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	7.600.000	76.000.000.000	25,33%
Ông Lê Đình Tuấn	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Ông Nguyễn Thúc Cấn	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Bà Dương Thị Vân Anh	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Nguyễn Văn Kha	2.000.000	20.000.000.000	6,67%
Các cổ đông khác	15.900.000	159.000.000.000	53,00%
Tổng Cộng	30.000.000	300.000.000.000	100%

Trụ sở chính: số 142 Đội Cấn, P.Đội Cấn, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội

Địa điểm kinh doanh: Tầng 1, tòa CT1 khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, P Mỹ Đình 1, Q Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng có thời hạn tại ngày 31/12/2017: 39 người.

3 Lĩnh vực kinh doanh: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất và thương mại

4 Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình.
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng.
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khác.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Khai thác thu gom than non, than bùn, than cứng.
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo hút thuốc lá).
- Đào tạo đại học và sau đại học.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bào quân gỗ.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô - khí tự nhiên, khai thác mỏ và quặng khác.
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm (trừ loại nhà nước cấm). Khai thác đá, cát sỏi, đất sét.
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết, bện
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: biên dịch.
- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết : đại lý;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép, ván mỏng và sản xuất bao bì bằng gỗ.
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Khai thác dầu thô, khí đốt tự nhiên, quặng sắt.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm, và vật phẩm tự nhiên, nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Điều hành tour du lịch, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận, quảng bá và tổ chức tour du lịch
- Đại lý du lịch
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

- Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp.
- Dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

1. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.
2. Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

III. Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

Chúng tôi, Công ty cổ phần Đầu tư Everland, tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành, phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

1 Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán:

a Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:
 - + Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.
 - + Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

b Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh: Là tỷ giá khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc tại thời điểm đánh giá lại cuối kỳ của từng đối tượng.

- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động là tỷ giá được sử dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, được xác định trên cơ sở lấy tổng giá trị được phản ánh tại bên Nợ tài khoản tiền chia cho số lượng ngoại tệ thực có tại thời điểm thanh toán.

c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua.

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí nhận trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước.

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán.

+ Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

+ Bên Nợ các tài khoản phải thu; Bên Nợ các tài khoản vốn bằng tiền; Bên Nợ các tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả tiền trước cho người bán.

+ Bên Có các tài khoản phải trả; Bên Có các tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với các loại tài khoản sau:

+ Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCĐ, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.

+ Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.

+ Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.

- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư hoặc ngày mua trái phiếu.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

4 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

5 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp....

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn kho đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho: Theo phương pháp Kế khai thường xuyên.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Tăng giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn.

6 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ***Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính***

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

7 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm

- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

8 Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, và các khoản phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

9 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá.

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

10 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chính sách kế toán áp dụng cho chi chí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ngoài ra chi phí phải trả còn phản ánh các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước như:

Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa vụ.

Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

12 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

Các khoản dự phòng phải trả là nghĩa vụ nợ hiện tại nhưng thường chưa xác định được thời gian thanh toán cụ thể. Các khoản này được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Các khoản dự phòng phải trả này thường được ước tính và có thể chưa xác định được chắc chắn số sẽ phải trả. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hoá, hàng hoá dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các trích trước được phản ánh vào dự phòng phải trả được, như:

Chi phí sửa chữa lớn của những tài sản đặc thù do việc sửa chữa lớn có tính chu kỳ, doanh nghiệp được phép trích trước chi phí sửa chữa lớn cho năm kế hoạch hoặc một số năm tiếp theo.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây dựng, tái cơ cấu;

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13 Nguyên tắc ghi nhận 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: Khoản chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Không hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện các khoản:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ;

14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
 - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
 - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngày vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện sau:

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

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, chiết khấu thanh toán được hưởng khi mua hàng hoá dịch vụ...

Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.

Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.

Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

16 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được coi là sự kiện cần được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước sau điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ. Ngoài ra nó phản ánh đến các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Chi phí nguyên vật liệu, nhân công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được tính vào giá vốn trong kỳ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua nếu khi xuất bán hàng hoá mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì ghi giảm giá vốn hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ được ghi giảm giá vốn hàng bán.

18 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, 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 bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được ghi giảm chi phí tài chính tài chính.

19 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng của doanh nghiệp là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Hoàn nhập số dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) được ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

20 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.825.302.142	12.643.952.369
Tiền gửi Ngân hàng	12.386.976.701	75.091.788
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>12.382.524.465</i>	<i>70.441.841</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Đô	3.474.731	50.510.080
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín -CN Thăng Long	639.667	1.619.491
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Tây Hà N	1.271.764	1.665.937
Ngân hàng TMCP Eximbank	-	82.502
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô	1.084.338	894.132
Ngân hàng TMCP An Bình	1.188.212	548.699
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	152.590.768	10.041.164
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	1.439.543	1.708.743
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	2.407.813	2.371.093
Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Thành Đô	487.736	1.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.183.787	-
Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành	760.000	-
Ngân hàng SHB	1.627.943	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc	209.289.989	-
Ngân hàng PV Combank- CN Hai Bà Trưng	12.001.000.000	-
Ngân hàng Vietcombank - Thành Công	1.078.174	-
<i>Tiền gửi Ngân hàng USD</i>	<i>4.452.236</i>	<i>4.649.947</i>
Ngân hàng TMCP An Bình	2.272.035	2.281.554
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	-	141.393
Ngân hàng Agribank	2.180.201	2.227.000
Cộng	19.212.278.843	12.719.044.157

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

2. Các khoản đầu tư tài chính

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

TT	Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm			Số đầu năm				
		Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (1)	40,00%	100.100.000.000	(3.115.669.401)	96.984.330.599	40,00%	100.100.000.000	(3.113.311.395)	96.986.688.605
2	Công ty CP Phát triển Y học An Việt (2)	98,00%	98.009.000.000	-	98.009.000.000	0,00%	-	-	-
3	Công ty CP Du lịch và giải trí Everland (3)	87,00%	17.400.700.000	-	17.400.700.000	0,00%	-	-	-
	Cộng		215.509.700.000	(3.115.669.401)	212.394.030.599		100.100.000.000	(3.113.311.395)	96.986.688.605

(1): Hợp đồng số 01/2016/CNCP-ANVIETLAND ngày 27 tháng 12 năm 2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hiệp (Bên A) là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt và bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (bên B) về việc bên A chuyển nhượng cho bên B 4.200.000 (Bốn triệu hai trăm nghìn) cổ phần thuộc sở hữu của bên A trong Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104549186 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, địa chỉ trụ sở chính: Số 52 Hàng Bún, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam). Loại cổ phần chuyển nhượng là cổ phần phổ thông, số lượng cổ phần chuyển nhượng thực tế là 4.000.000 (Bốn triệu) cổ phần, chiếm 40% vốn điều lệ của Công ty. Mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng theo mệnh giá là 40.000.000.000 VND (Bốn mươi tỷ đồng).

(2) Thông qua Nghị quyết của HĐQT số 276/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 27/06/2017 Công ty Cổ phần Đầu tư Everland mua cổ phần chào bán riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt: SL mua 4.500.000 CP giá 10.000đ/CP. Ngày 23/7/2017 hội đồng quản trị họp- Biên bản số 237/BB-HĐQT-EVG và Quyết định mua thêm cổ phần của một số cổ đông tại Công ty CP Phát triển Y học AN Việt số cổ phần lên 9.800.000 cổ phần tương ứng tỷ lệ sở hữu 98%.

(3) Biên bản họp HĐQT ngày 17/7/2017 số 177/BB-HĐQT-EVG về việc thông qua góp vốn thành lập cty CP du giải trí Everland với số vốn ban đầu là 20 tỷ trong đó Công ty CP Đầu tư Everland góp vốn là 13 tỷ chiếm 65%. Ngày 30/10/2017 Thông qua Nghị quyết HĐQT số 3010/2017/NQ-HĐQT-EVG Công ty Cổ phần Đầu tư Everland mua thêm cổ phần từ cổ đông khác với số cổ phần là 440.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nâng số cổ phần lên 1.740.000 cổ phần tương ứng tỷ lệ sở hữu là 87%.

Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3. Phải thu khách hàng				
Phải thu khách hàng ngắn hạn	33.425.314.032	-	47.291.120.900	-
a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan	33.425.314.032	-	47.252.620.900	-
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	2.361.458.250	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	17.912.607.608	-	17.398.917.192	-
Công ty TNHH Đá tự nhiên Milan Stone	2.949.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần BIC Việt Nam	-	-	12.205.266.000	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	-	-	5.257.415.570	-
Công ty Cổ phần Truyền Thông Max	1.322.376.000	-	848.567.000	-
Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà	253.109.770	-	2.158.705.421	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	-	2.187.445.000	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Thái Bình	-	-	5.809.973.180	-
Công ty TNHH Thị công đá tự nhiên Nam San	5.409.860.393	-	-	-
Khách hàng khác	3.216.402.011	-	1.386.331.537	-
b Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-	38.500.000	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	-	38.500.000	-
Cộng	33.425.314.032	-	47.291.120.900	-

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

	Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.730.891.014	-	2.350.389.534	-
<i>a</i>	<i>Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	<i>3.023.432.838</i>	-	<i>2.350.389.534</i>	-
	Công ty Cổ phần VT và TM VEAM	861.000.000	-	228.692.946	-
	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Lý Trần	2.000.000.000	-	-	-
	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thăng Phát	-	-	1.500.000.000	-
	Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn Sta	-	-	200.000.000	-
	Công ty TNHH Trần Anh	-	-	200.000.000	-
	Các đối tượng khác	162.432.838	-	221.696.588	-
<i>b</i>	<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	<i>707.458.176</i>	-	-	-
	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	707.458.176	-	-	-
	Cộng	3.730.891.014	-	2.350.389.534	-

5. Phải thu khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1 Phải thu khác ngắn hạn	15.847.130.618	-	169.302.824.895	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	-	-	<i>152.000.000.000</i>	-
Dương Minh Thông	-	-	10.000.000.000	-
Lê Thanh Thủy	-	-	20.000.000.000	-
Lê Thị Tuyền	-	-	22.000.000.000	-
Nguyễn Thị Vân Khánh	-	-	20.000.000.000	-
Nguyễn Văn Kính	-	-	15.000.000.000	-
Ngô Việt Hưng	-	-	20.000.000.000	-

Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

Phạm Huy Thành	-	-	10.000.000.000	-
Vũ Anh Tuấn	-	-	10.000.000.000	-
Vũ Minh Huệ	-	-	10.000.000.000	-
Đường Ngọc Vân	-	-	15.000.000.000	-
Phải thu khác	15.847.130.618	-	17.302.824.895	-
Lợi tức ủy thác dự thu	-	-	3.898.333.335	-
Phải thu tạm ứng	15.450.000.000	-	13.400.000.000	-
Phải thu ký quỹ, ký cược	397.130.618	-	-	-
Phải thu khác	-	-	4.491.560	-
5.2 Phải thu khác dài hạn	160.000.000	-	121.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐTPĐ thị và KCN Sông Đà	-	-	121.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Bá Minh	60.000.000	-	-	-
Cộng	16.007.130.618	-	169.423.824.895	-

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	41.006.322.417	-	20.637.624.853	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	18.167.613.176	-	20.961.993.391	-
Hàng hóa	39.048.267.061	-	15.713.206.399	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	98.222.202.654	-	57.312.824.643	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2017

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000		3.153.858.644
- Mua trong năm					-
- XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000		3.153.858.644
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	100.255.590	193.523.220	1.088.549.923		1.382.328.733
- Khấu hao trong năm	68.746.656	76.727.268	404.414.832		549.888.756
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	169.002.246	270.250.488	1.492.964.755		1.932.217.489
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu năm	243.477.690	190.113.144	1.337.939.077		1.771.529.911
- Tại ngày cuối năm	174.731.034	113.385.876	933.524.245		1.221.641.155

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLANDĐịa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141**Thuyết minh báo cáo tài chính**Cho năm tài chính
Kết thúc ngày 31/12/2017

8. Chi phí trả trước	Số cuối năm	Số đầu năm
8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	135.054.468	129.573.535
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	19.506.253	14.404.915
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	115.548.215	115.168.620
8.2 Chi phí trả trước dài hạn	992.063.004	357.699.805
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	188.505.036	55.730.636
Chi phí trả trước dài hạn khác	803.557.968	301.969.169
Cộng	1.127.117.472	487.273.340
9. Vay và nợ thuê tài chính (phụ lục 01)		
10. Phải trả người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	<i>6.873.041.645</i>	<i>25.161.398.462</i>
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>	<i>6.873.041.645</i>	<i>11.840.669.565</i>
Cty CP ĐT Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam		4.355.763.272
Cty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú	850.843.538	850.843.538
Công ty TNHH Sản xuất thương mại Văn Phú		1.158.736.310
Công ty TNHH thương mại Hà Phát		2.696.734.040
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	3.479.995.070	
Các đối tượng khác	2.542.203.037	2.778.592.405
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>13.320.728.897</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	13.320.728.897
<i>Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán</i>		
11. Người mua trả tiền trước	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<i>6.178.797.079</i>	<i>14.230.235.999</i>
<i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>	<i>6.178.797.079</i>	<i>14.230.235.999</i>
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	-	12.680.845.569
Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao T	1.817.545.445	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long	-	1.051.908.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	2.238.665.000	-
Tập đoàn Geleximco-Công ty CP	1.093.538.880	-
Khách hàng khác	1.029.047.754	497.482.430
Cộng	6.178.797.079	14.230.235.999

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141Cho năm tài chính
Kết thúc ngày 31/12/2017**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT nội địa và NK	-	352.480.212	216.001.711	136.478.501
Thuế TNDN	4.117.116.631	6.854.300.647	4.166.093.059	6.805.324.219
Thuế XNK	-	113.518.574	113.518.574	-
Thuế TNCN	100.000.000	9.061.231	109.061.231	-
Các loại thuế khác	-	16.068.780	16.068.780	-
Cộng	4.217.116.631	7.345.429.444	4.620.743.355	6.941.802.720

13. Chi phí phải trả	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	15.187.688	21.269.039
Chi phí thuê nhà phải trả	347.004.000	-
Cộng	362.191.688	21.269.039

14. Các khoản phải trả khác	Số cuối năm	Số đầu năm
14.1 Ngắn hạn	134.075.610	1.729.700.918
Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	100.016.636	260.401.701
Bảo hiểm Y Tế	19.222.700	45.069.525
Bảo hiểm thất nghiệp	7.853.250	20.030.900
Phải trả , phải nộp khác	3.983.024	31.366.242
Ông Lê Đình Vinh	-	1.369.832.550
14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn	50.000.000	50.000.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	50.000.000	50.000.000
Cộng	184.075.610	1.779.700.918

15. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	275.000.000	150.000.000
Cộng	275.000.000	150.000.000

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

16. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu**A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	180.000.000.000				10.627.282.224	190.627.282.224
- Tăng vốn trong năm trước	120.000.000.000				120.000.000.000	120.000.000.000
- Lãi trong năm trước					12.859.243.786	12.859.243.786
- Tăng khác					-	-
- Giảm vốn trong năm trước					-	-
- Giảm khác năm trước					196.229.920	196.229.920
2. Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	-	-	-	23.290.296.090	323.290.296.090
3. Số dư đầu năm này	300.000.000.000	-	-	-	23.290.296.090	323.290.296.090
- Tăng vốn trong năm	-				-	-
- Lãi trong năm				1.285.924.379	26.226.280.278	26.226.280.278
- Tăng khác					-	-
- Giảm vốn trong năm					2.175.475.599	2.175.475.599
- Giảm khác trong năm					47.341.100.769	47.341.100.769
4. Số dư cuối năm	300.000.000.000	-	-	1.285.924.379	47.341.100.769	348.627.025.148

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Lê Đình Vinh	76.000.000.000	76.000.000.000
Ông Lê Đình Tuấn	15.000.000.000	15.000.000.000
Bà Dương Thị Vân Anh	15.000.000.000	15.000.000.000
Bà Nguyễn Băng Thương	-	45.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Kha	20.000.000.000	20.000.000.000
Các cổ đông khác	159.000.000.000	114.000.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	180.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	120.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000

Đ. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ 1 Cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	392.355.143.234	289.298.504.191
Doanh thu xây lắp	72.621.776.975	47.591.055.637
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.643.126.043	2.211.416.818
Cộng	470.620.046.252	339.100.976.646
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	975.500.041	-
+ Hàng bán bị trả lại	975.500.041	

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	469.644.546.211	339.100.976.646
4.	Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	375.211.870.174	285.947.743.773
	Giá vốn xây lắp	53.420.675.103	36.254.882.473
	Giá vốn cung cấp dịch vụ	338.746.656	191.017.768
	Cộng	428.971.291.933	322.393.644.014
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền gửi, cho vay	3.243.067	379.572.199
	Lãi chênh lệch tỷ giá	3.037.719	10.223.969
	Lãi ủy thác đầu tư	2.651.527.778	9.750.000.001
	Cộng	2.657.808.564	10.139.796.169
6.	Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	Chi phí lãi vay	1.226.369.546	906.306.803
	Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	2.358.006	3.113.311.395
	Chênh lệch tỷ giá	9.306.300	21.986.726
	Cộng	1.238.033.852	4.041.604.924
7.	Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên	1.219.742.560	406.936.743
	Chi phí vật liệu, CCDC	2.272.760	
	Chi phí khấu hao	-	91.049.538
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.556.610	345.251.732
	Cộng	1.359.571.930	843.238.013
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên quản lý	2.711.858.551	2.751.593.392
	Chi phí đồ dùng văn phòng	106.993.681	126.514.135
	Chi phí KH TSCĐ	404.414.832	404.414.832
	Thuế phí, lệ phí	15.890.558	9.906.369
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.782.711.215	2.379.741.584

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

	Chi phí bằng tiền khác	50.443.783	104.860.342
	Cộng	7.072.312.620	5.777.030.654
9.	Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	Thu nhập khác	12.876	28.381
	Cộng	12.876	28.381
10.	Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	Phạt thuế, lãi chậm nộp BH,..	616.593.141	88.958.737
	Chi phí khác	3.501	30.437
	Cộng	616.596.642	88.989.174
11.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.044.560.674	16.096.294.417
	Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	1.046.841.306	88.958.737
	<i>Điều chỉnh tăng</i>	1.046.841.306,0	88.958.737
	<i>Điều chỉnh giảm</i>	-	-
	Tổng lợi nhuận chịu thuế	34.091.401.980	16.185.253.154
	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
	<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>6.818.280.396</i>	<i>3.237.050.631</i>
12.	Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	415.112.851.961	324.893.681.309
	Chi phí nhân viên	13.462.366.111	16.305.755.135
	Chi phí khấu hao TSCĐ	549.888.756	558.482.138
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.274.672.332	7.072.227.646
	Chi phí bằng tiền khác	50.443.783	151.856.347
	Cộng	434.450.222.943	348.982.002.575

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (VND)

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

Trong năm không có khoản tiền nào do doanh nghiệp nắm giữ mà không được sử dụng.

Năm nay

Năm trước

VND

VND

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	26.063.112.901	28.760.385.915
Ngân hàng Agribank	-	13.336.015.478
Ngân hàng OCB	20.100.812.901	15.424.370.437
Ngân hàng TMCP Quân Đội	5.962.300.000	
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	30.539.539.008	16.207.846.918
Ngân hàng Agribank	8.001.904.818	5.334.110.660
Ngân hàng OCB	19.575.334.190	10.873.736.258
Ngân hàng TMCP Quân Đội	2.962.300.000	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động vừa có thể tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

Cấu trúc vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm: vốn điều lệ cộng với thặng dư vốn cổ phần trừ đi cổ phiếu quỹ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính là các tài sản mà qua đó công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập báo cáo tài chính.

	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
- Tiền và các khoản tương đương tiền	19.212.278.843	19.212.278.843
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác ngắn hạn	53.003.335.664	53.003.335.664
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác dài hạn	160.000.000	160.000.000

Công nợ tài chính

Các khoản nợ tài chính đã được đánh giá lại theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của công ty. Cụ thể các khoản phải trả người bán và các khoản vay có gốc ngoại tệ đều được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập báo cáo. Đồng thời các khoản chi phí đi vay phải trả đã được ghi nhận trong kỳ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công nợ tài chính tại 31/12/2017	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán	6.873.041.645	-	6.873.041.645
Các khoản phải trả khác	134.075.610	50.000.000	184.075.610
Vay và nợ thuê tài chính	13.230.780.215	-	13.230.780.215

Quản lý rủi ro tài chính

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ này.

Rủi ro thị trường: Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Rủi ro này công ty quản trị bằng việc thực hiện mua hàng từ một số lượng lớn từ các nhà cung cấp trong nước, cũng như linh hoạt trong việc đàm phán và điều chỉnh giá bán cho người mua khi có biến động lớn về giá cả hàng hóa.

Rủi ro tín dụng: bao gồm rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để thanh toán cho các khoản nợ phải trả hiện tại và tương lai. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản đối với các khoản nợ phải trả hiện tại dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo việc duy trì một lượng tiền mặt đáp ứng tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn

2. Thông tin về các bên liên quan khác**2.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan****Mối quan hệ**

Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Công ty con
Công ty CP Du lịch và giải trí Everland	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt	Công ty liên doanh, liên kết
Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP PT Y học An Việt và Du lịch giải trí Everland
Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG	Bà Trần Thị Nguyệt Nga - Tổng GD công ty CP du lịch và giải trí Everland là CT HĐQT Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG
Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương
Công ty CP truyền thông LegalFix	Bà Dương Thị Vân Anh TVHĐQT công ty CP Everland là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP truyền thông LegalFix
Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL	Ông Nguyễn Hà Nguyên TVBKS công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL

2.2. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD**Năm nay****Năm trước**

Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD

533.353.151

406.356.296

Cộng**533.353.151****406.356.296****2.3. Doanh thu bán hàng và CCDV****Năm nay****Năm trước**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland	45.725.806	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	792.124.545	1.077.802.636
Cộng	792.124.545	1.077.802.636
2.4. Mua hàng hóa dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Du Lịch và Giải trí Everland	100.137.183	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	179.092.407.828	9.698.750.763
Cộng	179.092.407.828	9.698.750.763
2.5. Các khoản phải thu	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	38.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG (nợ TK331)	707.458.176	-
Cộng	707.458.176	38.500.000
2.6. Các khoản phải trả	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Ông Lê Đình Vinh	-	1.369.832.550
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	13.320.728.897
Cộng	-	14.690.561.447

3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

Hoạt động kinh doanh, xây lắp

Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, showroom

Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.

Khu vực địa lý: Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam

Thông tin về kết quả kinh doanh, của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	392.355.143.234	375.211.870.174	17.143.273.060
Thi công, xây lắp	71.646.276.934	53.420.675.103	18.225.601.831
Kinh doanh dịch vụ	5.643.126.043	338.746.656	5.304.379.387
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(8.431.884.550)
Cộng	469.644.546.211	428.971.291.933	32.241.369.728

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Ban Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong kỳ hoạt động tiếp theo

6. Những thông tin khác

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế với việc áp dụng các quy định và Chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Miền

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính
Kết thúc ngày 31/12/2017

(1) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 0050/2016/HĐTĐHM ngày 20/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Số:0050.01/SĐBS- HĐTD ngày 05/12/2016 hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 20/10/2016. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; phát hành các bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay; Phát hành thư tín dụng - L/C: Nhập vật liệu xây dựng phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mỹ Trì- Phường Mỹ Đình 1- Quận Nam Từ Liêm- Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh + Thẻ chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m², thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thẻ chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2EA071820, biên số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501.. Lãi suất: theo từng lần nhận nợ .

(2) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 98594.17.067.3119999.TD ký ngày 04/04/2017 hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/03/2018 lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này là: tiền ký quỹ tại MB, Hợp đồng tiên gửi, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá do MB phát hành, trái phiếu chính phủ, tín phiếu kho bạc, bất động sản, hàng tồn kho và khoản phải thu hoặc giá trị sản lượng dở dang, quyền đòi nợ hình thành từ thương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.

Nguyên giá tài sản cầm cố :

2.426.489.000 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố tại ngày 31/12/2017:

933.524.245 đồng

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

