

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 32



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Bà Trần Thị Thúy An	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/04/2018)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 20/09/2011

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc. Theo Giấy ủy quyền số 12/2016/UQ-HĐQT ngày 02/03/2016, ông Nguyễn Thúc Cẩn được ủy quyền ký các Hợp đồng kinh tế, hóa đơn, chứng từ và các giấy tờ khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, ký sao y bản chính các hồ sơ, tài liệu, chứng từ của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất trong năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cấn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Số: 150 /VACO/BCKiT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Everland

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27/03/2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “Báo cáo tài chính hợp nhất”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi một công ty khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.



Bùi Ngọc Bình
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0657-2018-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Bùi Thị Phương
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 2369-2018-156-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		343.303.901.225	214.736.960.083
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	14.276.911.410	26.826.388.699
1. Tiền	111		14.276.911.410	26.776.388.699
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.000.000	50.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		100.000.000	50.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		179.913.434.171	82.413.134.711
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	114.994.308.326	37.263.873.632
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	19.218.846.530	21.287.950.984
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	45.895.574.136	23.861.310.095
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(195.294.821)	-
IV. Hàng tồn kho	140	9	148.714.258.827	104.452.572.954
1. Hàng tồn kho	141		148.714.258.827	104.452.572.954
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		299.296.817	994.863.719
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		262.248.583	322.401.939
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		37.048.234	672.461.780
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		417.159.093.838	177.266.840.887
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		301.160.000.000	660.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	301.160.000.000	660.000.000
II. Tài sản cố định	220		2.541.171.252	1.997.749.974
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	2.516.575.761	1.957.981.155
- Nguyên giá	222		5.196.940.462	3.890.198.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.680.364.701)	(1.932.217.489)
2. Tài sản cố định vô hình	227		24.595.491	39.768.819
- Nguyên giá	228		45.520.000	45.520.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(20.924.509)	(5.751.181)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	9.539.630.676	9.539.630.676
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.539.630.676	9.539.630.676
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	103.241.512.867	163.986.674.979
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		103.241.512.867	163.986.674.979
VI. Tài sản dài hạn khác	260		676.779.043	1.082.785.258
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		676.779.043	1.082.785.258
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		760.462.995.063	392.003.800.970

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

C - NỢ PHẢI TRẢ	300		91.968.725.865	41.143.863.113
I. Nợ ngắn hạn	310		91.031.359.192	40.027.129.233
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	50.290.711.978	9.976.588.350
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	8.671.322.958	6.178.797.079
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	8.018.792.676	7.005.930.712
4. Phải trả người lao động	314		2.045.275.384	1.681.788.604
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		301.242.475	362.806.474
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	275.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		651.994.594	134.075.610
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	18.381.742.924	13.341.180.215
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.670.276.203	1.070.962.189
II. Nợ dài hạn	330		937.366.673	1.116.733.880
1. Phải trả dài hạn khác	337		-	50.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	937.366.673	443.600.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	623.133.880
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		668.494.269.198	350.859.937.857
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	668.494.269.198	350.859.937.857
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(234.100.000)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.908.552.407	1.285.924.379
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55.646.932.679	46.917.002.133
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		28.606.193.971	20.495.500.410
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		27.040.738.708	26.421.501.723
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.172.884.112	2.657.011.345
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		760.462.995.063	392.003.800.970



Nguyễn Thúc Cấn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		553.681.767.469	495.623.320.552
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	975.500.041
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	18	553.681.767.469	494.647.820.511
4. Giá vốn hàng bán	11	19	509.040.067.394	453.130.346.204
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		44.641.700.075	41.517.474.307
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	106.922.936	2.672.603.009
7. Chi phí tài chính	22	22	(1.684.699.016)	1.243.316.586
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.326.042.108	1.226.984.332
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		45.190.098	(13.626)
9. Chi phí bán hàng	25	23	3.591.887.159	1.710.979.276
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	8.588.785.602	7.314.800.326
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		34.297.839.364	33.920.967.502
12. Thu nhập khác	31		194.030.992	12.917
13. Chi phí khác	32		410.387.467	616.596.642
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(216.356.475)	(616.583.725)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		34.081.482.889	33.304.383.777
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	6.974.871.414	6.871.784.645
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	471.601
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		27.106.611.475	26.432.127.531
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		27.040.738.708	26.424.843.921
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		65.872.767	7.283.610
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	612	837



Nguyễn Thúc Cấn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	34.081.482.889	33.304.383.777
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, phân bổ lợi thế thương mại	02	763.320.540	555.639.937
- Các khoản dự phòng	03	(2.965.564.678)	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	3.259.284	(46.407)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.920.197)	(2.697.408.997)
- Chi phí lãi vay	06	1.326.042.108	1.235.501.606
- Các khoản điều chỉnh khác	07	(193.978.389)	5.463.460.366
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	33.009.641.557	37.861.530.282
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(397.559.840.566)	(16.465.184.308)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(44.261.685.873)	(47.139.748.311)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	43.966.202.729	(21.414.648.586)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	466.159.571	(726.169.169)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.310.602.107)	(1.249.017.435)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.866.784.645)	(4.171.093.059)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	8.692.376.565
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(749.806.000)	(2.001.274.294)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(373.306.715.334)	(46.613.228.315)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.306.741.818)	(781.360.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50.000.000)	(5.050.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	157.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(36.000.000.000)	(182.400.900.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	100.000.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	104.580.028	5.375.992.772
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	62.747.838.210	(25.856.267.228)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	306.215.900.000	103.050.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	32.872.700.290	14.066.332.686
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(27.338.370.908)	(30.539.539.008)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(13.740.827.750)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	298.009.401.632	86.576.793.678
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(12.549.475.492)	14.107.298.135
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	26.826.388.699	12.719.044.157
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.797)	46.407
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	14.276.911.410	26.826.388.699



Nguyễn Thúc Cấn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHẮT QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 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 19 ngày 17/08/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 600.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 32 người (tại ngày 31/12/2017 là 39 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoàn thiện các công trình xây dựng;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty con cấp 1				
Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland	Hà Nội	92,64%	92,64%	Dịch vụ du lịch, hoạt động giải trí và đầu tư các dự án resort, khách sạn,...
Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	Hà Nội	98,00%	98,00%	Đầu tư các dự án về y tế, resort, khách sạn,...
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	Hà Nội	46,44%	47,86%	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương, dịch vụ hỗ trợ vận tải, hoạt động vui
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	Nha Trang	33,35%	36,00%	Kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, hoạt động sân golf,...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỤC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán số 88/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20/11/2015 có hiệu lực kể từ ngày kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Như đã trình bày ở trên, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- a) Công cụ tài chính (trừ khoản đầu tư dài hạn khác) được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;
- b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b và c trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc giá gốc phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30/06 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí khoản đầu tư so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua Công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại Công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát và không thực hiện phân bổ (tính từ năm 2015). Lợi thế kinh doanh từ việc mua các Công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán Công ty con, Công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán Công ty tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành Nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính Ban hành ngày 06/11/2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. 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 một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Đầu tư vào Công ty liên kết (Tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một Công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một Công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào Công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng, chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	(Số năm sử dụng)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5
Máy móc, thiết bị	5
Phương tiện vận tải	6

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì và các khoản chi phí trả trước khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng;

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 phân 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 tất cả bốn (4) 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ bao gồm toàn bộ lãi tiền vay tính trên các khoản Công ty nhận tiền của các tổ chức, cá nhân.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu nếu liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả 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 thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.236.425.822	13.676.128.473
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.040.485.588	13.100.260.226
Các khoản tương đương tiền	-	50.000.000
Cộng	<u>14.276.911.410</u>	<u>26.826.388.699</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND
Đầu tư tài chính dài hạn	103.000.000.000	-	103.241.512.867	167.100.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	103.000.000.000	-	103.241.512.867	167.100.000.000
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	67.000.000.000	-	67.047.534.478	67.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	36.000.000.000	-	36.193.978.389	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt	-	-	-	100.100.000.000
				96.984.330.599

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư công ty liên kết tại ngày 31/12/2018 như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty liên doanh liên kết				
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	46,44%	47,86%	46,44%	45,96%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	33,35%	36,00%	0%	0%
Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt	0%	0%	40%	40%

Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa được thành lập hoạt động trong lĩnh vực vận tải hành khách ven biển và viễn dương, dịch vụ hỗ trợ vận tải, hoạt động vui chơi giải trí,... Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017. Vốn đầu tư tại ngày 31/12/2018 là: 140.000.000.000 VND.

Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm là 97.306.922 VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2018 là 140.102.320.567 VND. Trong năm, Công ty Cổ phần Thiên Việt vẫn đang trong quá trình tìm kiếm dự án đầu tư, nên hoạt động chính của Công ty đang trong lĩnh vực hợp tác đầu tư với các cá nhân theo hình thức ủy thác đầu tư với mức cổ định với số tiền đi ủy thác là 138,1 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, hoạt động sân golf... Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200943640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 21 tháng 04 năm 2009, thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 09 năm 2018. Vốn đầu tư tại ngày 31/12/2018 là: 100.000.000.000 VND.

Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn có lợi nhuận sau thuế trong năm là 1.578.216.207 VND, lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến ngày 31/12/2018 là 581.621.754 VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2018 là 100.581.621.754 VND. Thời điểm Công ty đầu tư vào Công ty Ngân Sơn là tháng 12/2018. Hiện tại, Công ty Ngân Sơn đang thực hiện dự án Khu dân cư nhà vườn Phước Thượng đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư ngày 28/4/2011. Ngoài hoạt động đang tiếp tục đầu tư dự án, Công ty Cổ phần Ngân Sơn còn hoạt động cho cá nhân vay với số tiền 97,7 tỷ VND, thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất 6%/năm.

Do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính, nên số liệu trình bày trong chỉ tiêu giá trị hợp lý được tính như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty liên kết: Được trình bày là giá khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu;

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>114.994.308.326</i>	<i>37.263.873.632</i>
Khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	86.891.164.854	33.425.314.032
Khách hàng của Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland	4.103.283.505	3.838.559.600
Khách hàng của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	23.999.859.967	
<i>Dự phòng cho phải thu khách hàng khó đòi</i>	<i>(195.294.821)</i>	-

Trong đó phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Chi tiết tại thuyết minh số 27

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>19.218.846.530</i>	<i>21.287.950.984</i>
Người bán của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	9.980.847.318	3.730.891.014
Người bán của Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland	294.262.937	108.668.400
Người bán của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	8.943.736.275	17.448.391.570

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

8. KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	45.895.574.136	-	23.861.310.095	-
Lãi dự thu hợp đồng tiền gửi	14.519.646	-	14.179.477	-
Tạm ứng	-	-	15.450.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	45.881.054.490	-	8.397.130.618	-
Công ty Cổ phần Crystal Bay (i)	31.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (ii)	14.448.525.000	-	-	-
Các đối tượng khác	432.529.490	-	8.397.130.618	-
b) Dài hạn	301.160.000.000	-	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (iii)	300.000.000.000	-	-	-
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	660.000.000	-	660.000.000	-

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2018 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Crystal Bay, số tiền đặt cọc là 31 tỷ VND, thời hạn 6 tháng, với mục đích: thực hiện mua bán 50 Thẻ kỳ nghỉ Crystal Holiday. Đặc điểm của Thẻ kỳ nghỉ Crystal: Thời hạn Thẻ là 50 năm; Số ngày nghỉ hàng năm là 54 ngày; Thời gian sử dụng Kỳ Nghỉ trong năm là 52 tuần; Loại Khách sạn nghỉ dưỡng là Khách sạn 3 sao, 4 sao, 5 sao; Tiêu chuẩn phòng nghỉ là tiêu chuẩn phòng nghỉ tại khách sạn 3*, 4*, 5*. Trường hợp sau thời hạn 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, Công ty Crystal Bay không chuẩn bị đủ điều kiện để phát hành Thẻ kỳ nghỉ theo đúng tiêu chuẩn và số lượng quy định thì sẽ hoàn lại toàn bộ tiền đặt cọc cho Công ty.
- (ii) Hợp đồng đặt cọc số 15/2018/HĐĐC-EVT-HD ngày 19/12/2018 giữa Công ty với Công ty TNHH Quản lý du lịch Hương Dương, số tiền đặt cọc là 14.448.525.000 VND, thời hạn 90 ngày. Trong thời hạn đặt cọc, Công ty sẽ thực hiện khảo sát và đánh giá hiệu quả kinh doanh của Khu du lịch với các điều kiện và tiêu chí Công ty đưa ra trước khi ký kết hợp đồng chính thức. Mục đích dự án: Cung cấp dịch vụ phòng tại Khu du lịch Mekong Rustic Cần Thơ và Khu du lịch Mekong Rustic Cái Bè; Thời gian thuê phòng: Liên tục từ ngày 01/04/2019 đến ngày 01/04/2020.
- (iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ nhất để đầu tư vào Dự án Khu du lịch và Dịch vụ du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND.

Phân chia lợi nhuận: Công ty hưởng 40%, Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất hưởng 60%.

Đây là dự án đầu tư xây dựng khu du lịch và dịch vụ du thuyền với đầy đủ các công năng: Câu lạc bộ du thuyền, khu đóng thuyền gỗ, khu đóng thuyền nhựa composite, khu hoàn thiện nội thất du thuyền, bãi chứa du thuyền trên cạn,... theo tiêu chuẩn quốc tế. Theo báo cáo tiến độ của Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất gửi UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 04/10/2018, chủ đầu tư đã đàm phán, ký kết rất nhiều các thỏa thuận và hợp đồng kinh tế với các chuyên gia trong lĩnh vực này để thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	31.133.830.313	-	41.006.322.417	-
Công cụ, dụng cụ	16.994.000	-	16.994.000	-
Chi phí SXKD dở dang	38.819.437.101	-	18.167.613.176	-
Hàng hóa	78.743.997.413	-	45.261.643.361	-
Cộng	148.714.258.827	-	104.452.572.954	-

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu năm	343.733.280	383.636.364	3.162.829.000	3.890.198.644
- Mua trong năm	-	-	1.306.741.818	1.306.741.818
Tại ngày cuối năm	343.733.280	383.636.364	4.469.570.818	5.196.940.462
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu năm	169.002.246	270.250.488	1.492.964.755	1.932.217.489
- Khấu hao trong năm	68.746.656	76.727.268	602.673.288	748.147.212
Tại ngày cuối năm	237.748.902	346.977.756	2.095.638.043	2.680.364.701
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	174.731.034	113.385.876	1.669.864.245	1.957.981.155
Tại ngày cuối năm	105.984.378	36.658.608	2.373.932.775	2.516.575.761

Toàn bộ giá trị còn lại của tài sản cố định là phương tiện vận tải là tài sản đảm bảo cho các khoản vay.

11. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	9.539.630.676	9.539.630.676
Dự án Xây dựng Trung tâm Chăm sóc Sức khỏe cộng đồng (i)	9.539.630.676	9.539.630.676

Ghi chú:

- (i) Đây là dự án "Xây dựng Trung tâm Chăm sóc Sức khỏe cộng đồng" trên diện tích 10.014m² đất tại Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội theo Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 23/6/2017 của UBND TP. Hà Nội. Chủ đầu tư là Công ty CP Phát triển Y học An Việt theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 17/7/2017, dự kiến hoàn thành vào ngày 31/12/2019. Hiện tại dự án đã thực hiện xong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và đang trong quá trình xin chuyển đổi mục đích đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	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
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác	50.290.711.978	50.290.711.978	9.976.588.350	9.976.588.350
Khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	41.415.633.582	41.415.633.582	6.873.041.645	6.873.041.645
Khách hàng của Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland	3.193.761.936	3.193.761.936	3.103.546.705	3.103.546.705
Khách hàng của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	5.681.316.460	5.681.316.460	-	-

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	8.671.322.958	6.178.797.079
Khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	8.650.616.958	6.178.797.079
Khách hàng của Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland	20.706.000	-

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	7.005.930.712	9.287.117.616	8.274.255.652	8.018.792.676
Thuế giá trị gia tăng	136.478.501	736.416.152	575.572.014	297.322.639
Thuế xuất, nhập khẩu	-	278.536.973	278.536.973	-
Thuế TNDN	6.853.828.468	6.974.871.414	6.866.784.645	6.961.915.237
Thuế TNCN	876.100	780.922.273	24.496.804	757.301.569
Thuế bảo vệ môi trường	-	6.000.000	6.000.000	-
Thuế khác	14.747.643	510.370.804	522.865.216	2.253.231

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	18.021.342.928	18.021.342.928	27.192.537.577	31.983.100.290	13.230.780.215	13.230.780.215
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - CN Hà Nội (i)	12.051.342.928	12.051.342.928	19.384.657.039	21.205.219.752	10.230.780.215	10.230.780.215
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (ii)	5.970.000.000	5.970.000.000	7.807.880.538	10.777.880.538	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	360.399.996	249.999.996	256.233.331	506.233.327	110.400.000	110.400.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	249.999.996	249.999.996	145.833.331	395.833.327	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông (iv)	110.400.000	-	110.400.000	110.400.000	110.400.000	110.400.000
Vay dài hạn	937.366.673	937.366.673	506.233.327	1.000.000.000	443.600.000	443.600.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	604.166.673	604.166.673	395.833.327	1.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông (iv)	333.200.000	333.200.000	110.400.000	-	443.600.000	443.600.000

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng cấp tín dụng số 8986.18.067.3119999.TD ngày 29/3/2018 với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Hạn mức tín dụng 30 tỷ VND, hạn mức LC 10 tỷ VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng từ ngày ký đến ngày 23/3/2019. Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay: 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. Biện pháp đảm bảo: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang; Động sản thế chấp là ô tô Audi, số khung WAUZZZ8R2EA071820; Số máy CNC036847; Biển số 30A-185.03.
- (ii) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 0023/2017/HỆTDHM-DN ngày 25/09/2017 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số: 0023.01/2018/SĐBS-HỆTD ngày 28/03/2018. Hạn mức tín dụng là 20.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 25/09/2017. 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. Lãi suất tín dụng: Theo từng khế ước. Tài sản đảm bảo: Thế chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mễ 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. Lãi Suất: theo từng lần nhận nợ + Thế 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 + Thế chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2EA071820, biển số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Ghi chú (Tiếp theo):

- (iii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số: 225/2018/HĐTD/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 6/6/2018. Số tiền vay: 1.000.000.000 VND. Mục đích vay: Vay mua ô tô theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 12630518/THD-HDMB giữa Công ty CP Đầu tư Everland và Công ty TNHH Toyota Hà Đông ngày 29/5/2018. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: theo khế ước vay và có thể điều chỉnh theo văn bản nhận nợ của Khách hàng với TPBank. Cụ thể: lãi suất vay từ ngày giải ngân đến ngày 7/6/2019 là 8.4%. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 7/6/2022 sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là chiếc xe Toyota Camry màu đen, số khung RL4BF3FK9J6012355; Số máy 2AR1977278; Biển kiểm soát: 30F-205.46.
- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông theo Hợp đồng tín dụng số 0044/2017/HĐTD-DN ngày 26/12/2017; Số tiền vay vốn 554.000.000 VND; Thời hạn vay 60 tháng; Lãi suất 7,99%/năm áp dụng cho năm đầu tiên, từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng lãi suất (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất; Lãi suất cơ sở bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố tại thời điểm tính lãi; Biên độ lãi suất tối thiểu 3,5%/năm; Mục đích sử dụng vốn vay để mua sắm tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch trả nợ sau:

	<u>Số cuối năm</u>
	VND
Trong vòng một năm	360.399.996
Trong năm thứ hai	360.399.996
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	576.966.677
Cộng	<u>1.297.766.669</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (Được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	<u>360.399.996</u>
Số phải trả sau 12 tháng	<u>937.366.673</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND					
Số dư đầu kỳ năm trước	300.000.000.000	-	-	-	23.290.296.090	-	323.290.296.090
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	26.424.843.921	-	26.424.843.921
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.285.924.379	-	-	-	1.285.924.379
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	2.657.011.345	2.657.011.345
Giảm khác	-	-	-	-	(2.798.137.878)	-	(2.798.137.878)
Số dư đầu năm	300.000.000.000	-	1.285.924.379	-	46.917.002.133	2.657.011.345	350.859.937.857
Tăng vốn trong năm (i)	300.000.000.000	(234.100.000)	-	-	-	-	299.765.900.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	27.040.738.708	65.872.767	27.106.611.475
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	2.622.628.028	-	(3.933.942.042)	-	(1.311.314.014)
Tăng do phát hành thêm cổ phiếu	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Chia cổ tức trong năm (ii)	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-	(15.000.000.000)
Tăng khác	-	-	-	-	623.133.880	-	623.133.880
Số dư cuối năm	600.000.000.000	(234.100.000)	3.908.552.407	-	55.646.932.679	9.172.884.112	668.494.269.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

Ghi chú:

(i) Căn cứ vào Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 03 năm 2017 thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn chủ sở hữu trong năm 2018, cụ thể như sau:

- Số cổ phần trước khi phát hành: 30.000.000 cổ phần.
- Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần.
- Số cổ phần lưu hành trước khi phát hành: 30.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 30.000.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 300.000.000.000 đồng.
- Số tiền thu được từ đợt phát hành: 300.000.000.000 VND.
- Số cổ phần sau khi phát hành: 60.000.000 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 600.000.000.000 VND.
- Hình thức phát hành: Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra Công chúng, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu được sử dụng cho mục đích:

- Góp vốn đầu tư vào giai đoạn 3 của Dự án Riviera Residence & resort tại khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 101/2017/HĐHTĐT/RIVIERA-EVG ngày 31/10/2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Cam Ranh Riviera resort với số tiền 270 tỷ VND.
- Bổ sung vào nguồn vốn lưu động Công ty: 30 tỷ VND.

Công ty đã thực hiện góp 270 tỷ VND đầu tư vào giai đoạn 2 của Dự án Riviera. Vào ngày 20/11/2018, hai bên đã thỏa thuận về việc điều chỉnh góp vốn và sử dụng vốn góp tại Phụ lục 01 của Hợp đồng hợp tác đầu tư. Theo đó, Công ty đã sử dụng phần vốn điều chỉnh từ Dự án Riviera Residence & Resort để góp vào Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền đệ nhất theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ nhất.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 34/2018/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2018, thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2017.

Đến ngày 31/12/2018, tình hình tăng giảm vốn điều lệ, thặng dư vốn cổ phần của Công ty như sau:

	<u>Tại ngày đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>Tại ngày cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
Vốn điều lệ	300.000.000.000	300.000.000.000	-	600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(234.100.000)	-	(234.100.000)
	300.000.000.000	299.765.900.000	-	599.765.900.000

b) Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 19 ngày 17/08/2018, vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 VND (tại ngày 31/12/2017 là 300.000.000.000 VND). Tại ngày 31/12/2018, vốn điều lệ đã được chủ sở hữu và cổ đông góp đủ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

17. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra tại Việt Nam nên Công ty không thực hiện lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được trình bày là bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty, bao gồm lĩnh vực kinh doanh hàng hóa, lĩnh vực kinh doanh xây lắp và lĩnh vực dịch vụ.

Kết quả bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân chia bao gồm tài sản và nợ phải trả, doanh thu và chi phí hoạt động tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận khác và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Dưới đây là phân tích doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh:

	Năm nay			Năm trước		
	Kinh doanh kinh thương mại VND	Kinh doanh xây lắp VND	Kinh doanh dịch vụ VND	Kinh doanh kinh thương mại VND	Kinh doanh xây lắp VND	Kinh doanh dịch vụ VND
Doanh thu thuần	419.776.083.509	113.679.057.933	20.226.626.027	412.584.428.193	72.621.776.975	9.441.615.343
Giá vốn bán hàng/Cung cấp dịch vụ	414.463.736.063	82.395.868.403	12.180.462.928	396.228.764.674	53.420.675.103	3.480.906.427
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	5.312.347.446	31.283.189.530	8.046.163.099	16.355.663.519	19.201.101.872	5.960.708.916

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	419.776.083.509	413.559.928.234
- Doanh thu xây lắp	113.679.057.933	72.621.776.975
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.226.626.027	9.441.615.343
	553.681.767.469	495.623.320.552
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	975.500.041
<u>Trong đó:</u>		
- Giảm giá hàng bán	-	975.500.041
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	553.681.767.469	494.647.820.511

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán của hàng hóa, thành phẩm	414.463.736.063	396.228.764.674
Giá vốn xây lắp	82.395.868.403	53.420.675.103
Giá vốn dịch vụ	12.180.462.928	3.480.906.427
Cộng	509.040.067.394	453.130.346.204

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***20. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	165.499.403.849	116.146.487.807
Chi phí nhân công	23.990.803.101	22.837.990.527
Chi phí khấu hao tài sản cố định	763.320.540	555.639.937
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.027.688.626	8.643.190.873
Chi phí dự phòng	195.294.821	-
Chi phí khác bằng tiền	204.901.262	58.443.783
Cộng	214.681.412.199	148.241.752.927

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.626.179	18.037.512
Lãi hợp tác kinh doanh	60.175.342	2.651.527.778
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.121.415	3.037.719
Cộng	106.922.936	2.672.603.009

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.326.042.108	1.226.984.332
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	100.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.928.277	9.306.300
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	(3.115.669.401)	7.025.954
Cộng	(1.684.699.016)	1.243.316.586

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	3.143.907.480	1.479.635.538
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu bao bì	224.347.572	64.320.123
Chi phí khấu hao TSCĐ	49.546.656	5.751.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	170.770.261	161.272.434
Chi phí bằng tiền khác	3.315.190	-
Cộng	3.591.887.159	1.710.979.276
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	3.519.915.621	2.874.529.531
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu bao bì	597.934.732	108.994.438
Chi phí khấu hao	326.831.868	404.414.832
Thuế, phí và lệ phí	55.124.584	20.390.558
Chi phí dự phòng	195.294.821	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.861.434.575	3.881.160.978
Lợi thế thương mại	-	16.015.012
Chi phí bằng tiền khác	32.249.401	9.294.977
Cộng	8.588.785.602	7.314.800.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.974.871.414	6.871.784.645

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trong năm	27.040.738.708	26.424.843.921
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	1.352.036.935	1.319.224.512
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.688.701.773	25.105.619.409
Số cổ phiếu bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	41.948.655	30.000.000
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu suy giảm	41.948.655	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	612	837
Mệnh giá trên mỗi cổ phiếu (VND)	10.000	10.000

Ghi chú:

- (i) Quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm là số Công ty tạm tính bằng 5% lợi nhuận sau thuế, theo như tỷ lệ quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được trích từ lợi nhuận năm 2017 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Tại ngày 31/12/2018, hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	19.319.109.597	13.784.780.215
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	14.276.911.410	26.826.388.699
Nợ thuần	5.042.198.187	(13.041.608.484)
Vốn chủ sở hữu	668.494.269.198	350.859.937.857
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,01	-

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.276.911.410	26.826.388.699
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	461.854.587.641	46.335.183.727
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	50.000.000
Tổng cộng	476.231.499.051	73.211.572.426
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	19.319.109.597	13.784.780.215
Phải trả người bán và phải trả khác	50.942.706.572	10.160.663.960
Chi phí phải trả	301.242.475	362.806.474
Tổng cộng	70.563.058.644	24.308.250.649

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính đã Ban hành ngày 06/11/2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính hợp nhất Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn-mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, xác định điểm giới hạn chịu lỗ. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào Công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào Công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của Nợ phải trả tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phát sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tại ngày cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.276.911.410	-	14.276.911.410
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	160.694.587.641	301.160.000.000	461.854.587.641
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	-	100.000.000
Tổng cộng	175.071.499.051	301.160.000.000	476.231.499.051
Tại ngày cuối năm			
Các khoản vay	18.381.742.924	937.366.673	19.319.109.597
Phải trả người bán và phải trả khác	50.942.706.572	-	50.942.706.572
Chi phí phải trả	301.242.475	-	301.242.475
Tổng cộng	69.625.691.971	937.366.673	70.563.058.644
Chênh lệch thanh khoản thuần	105.445.807.080	300.222.633.327	405.668.440.407
Tại ngày đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.826.388.699	-	26.826.388.699
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	45.675.183.727	660.000.000	46.335.183.727
Đầu tư tài chính ngắn hạn	50.000.000	-	50.000.000
Tổng cộng	72.551.572.426	660.000.000	73.211.572.426
Tại ngày đầu năm			
Các khoản vay	13.341.180.215	443.600.000	13.784.780.215
Phải trả người bán và phải trả khác	10.110.663.960	50.000.000	10.160.663.960
Chi phí phải trả	362.806.474	-	362.806.474
Tổng cộng	23.814.650.649	493.600.000	24.308.250.649
Chênh lệch thanh khoản thuần	48.736.921.777	166.400.000	48.903.321.777

Ban Tổng Giám đốc đánh giá 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

27. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch, số dư chủ yếu với các bên liên quan sau:

<u>Tên Công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland	Công ty con
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Công ty con
Công ty CP Bất động sản An Việt	Công ty liên kết
Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Trường Trung cấp Bách Khoa Hà Nội	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Heritage Holdings	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Vân Đồn Heritage Road	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Vân Đồn Green Industrial park	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Truyền thông Legalfix	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hướng Dương	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Khách sạn và Du lịch Đại Dương	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT

Số dư chủ yếu với các Bên liên quan:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu của bên liên quan	1.265.059.000	133.975.600
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.103.359.000	133.975.600
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	161.700.000	-

Giao dịch chủ yếu với các Bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu cung cấp cho các bên liên quan	2.454.409.091	837.850.351
Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland	94.500.000	45.725.806
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.170.909.091	792.124.545
Công ty CP Truyền thông Legalfix	42.000.000	-
Công ty CP Heritage Holdings	147.000.000	-

Thù lao Hội đồng Quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	812.416.170	632.000.000
Cộng	812.416.170	632.000.000

28. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ngày 13/03/2019, theo Nghị quyết số 09/2019/NQ-HĐQT-EVG của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con - Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại Huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh với ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản; Đầu tư; Xây dựng; Du lịch lữ hành; Thương mại; Dịch vụ. Vốn điều lệ Công ty Everland Vân Đồn sẽ là 350 tỷ đồng, trong đó Công ty sẽ góp 210 tỷ đồng (chiếm 60% vốn điều lệ Công ty con). Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa thực hiện góp số vốn đã đăng ký vào Công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác.



Nguyễn Thúc Cấn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu