

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2019 ĐẾN NGÀY 30/06/2019

Tháng 08 năm 2019

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 27

1025
CÔ
KIẾ
V
ANH

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Vinh
Ông Nguyễn Thúc Cẩn
Ông Lê Đình Tuấn
Bà Dương Thị Vân Anh
Ông Nguyễn Ngọc Bích

Chủ tịch
Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/07/2019)
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Đình Vinh
Ông Nguyễn Thúc Cẩn
Ông Lê Đình Tuấn
Bà Lê Thị Tuyền

Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/07/2019)
Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/07/2019)
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/07/2019)

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 kỳ và đến thời điểm lập báo cáo này là ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ, 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ.

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, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2019



Số: 350 /VACO/BCKSX.NV2

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 13 tháng 08 năm 2019, từ trang 04 đến trang 27 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (gọi chung là "Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do Kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán

Kết luận soát xét

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không được lập và trình bày, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019, 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 đã được soát xét bởi Công ty Kiểm toán khác.



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 13 tháng 08 năm 2019

Văn Phòng tại Tp. Hồ Chí Minh

Lầu 6, tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ

P. 15, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Tel: (84-28) 3840 6618

Fax: (84-28) 3840 6616

Văn Phòng tại Tp. Đồng Nai

Số 79 Đ. Hà Huy Tập, P. Quyết Thắng

Tp. Biên Hòa, T. Đồng Nai

Tel: (84-251) 382 8560

Fax: (84-251) 382 8560

Văn Phòng tại Tp. Hải Phòng

Tầng 4, số 19, Đ. Điện Biên Phủ, P. Máy Tru

Q. Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng

Tel: (84-225) 353 4655

Fax: (84-225) 353 4316

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		268.447.062.582	249.814.457.112
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	596.762.968	4.382.456.879
1. Tiền	111		596.762.968	4.382.456.879
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		113.418.236.563	96.942.173.901
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	105.174.309.683	86.891.164.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	8.439.221.701	9.980.847.318
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	-	265.456.550
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(195.294.821)	(195.294.821)
III. Hàng tồn kho	140	8	154.360.396.841	148.279.977.427
1. Hàng tồn kho	141		154.360.396.841	148.279.977.427
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		71.666.210	209.848.905
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		71.666.210	177.742.710
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	32.106.195
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		490.403.320.015	490.556.569.619
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		301.160.000.000	300.660.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	301.160.000.000	300.660.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.471.735.261	1.853.869.765
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.471.735.261	1.853.869.765
- Nguyên giá	222		4.460.600.462	4.460.600.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.988.865.201)	(2.606.730.697)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	187.409.700.000	187.409.700.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		187.409.700.000	187.409.700.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		361.884.754	632.999.854
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		361.884.754	632.999.854
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		758.850.382.597	740.371.026.731

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		96.106.570.198	82.085.350.064
I. Nợ ngắn hạn	310		95.627.403.523	81.481.183.391
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	57.794.622.384	41.415.633.582
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	2.879.940.238	8.650.616.958
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	8.699.265.594	7.673.105.170
4. Phải trả người lao động	314		2.352.003.550	1.920.488.535
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		194.242.909	250.651.748
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	774.114.810	629.068.271
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	18.928.734.558	18.271.342.924
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.004.479.480	2.670.276.203
II. Nợ dài hạn	330		479.166.675	604.166.673
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	479.166.675	604.166.673
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		662.743.812.399	658.285.676.667
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	662.743.812.399	658.285.676.667
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(234.100.000)	(234.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.528.958.960	3.908.552.407
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		56.448.953.439	54.611.224.260
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.680.614.430	28.407.158.727
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.768.339.009	26.204.065.533
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		758.850.382.597	740.371.026.731



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	213.316.944.027	285.127.867.657
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	17	213.316.944.027	285.127.867.657
4. Giá vốn hàng bán	11	18	201.003.138.962	262.268.164.395
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		12.313.805.065	22.859.703.262
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	2.068.521	3.333.009
7. Chi phí tài chính	22	20	866.211.988	861.602.769
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		864.176.052	580.970.573
8. Chi phí bán hàng	25		732.342.329	1.054.325.338
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	3.392.052.262	3.581.169.030
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 - 22) - (25 + 26)}	30		7.325.267.007	17.365.939.134
11. Thu nhập khác	31		33.292	10.105
12. Chi phí khác	32		11.526.414	6.611.228
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(11.493.122)	(6.601.123)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.313.773.885	17.359.338.011
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	1.545.434.876	3.535.558.073
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		5.768.339.009	13.823.779.938



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.313.773.885	17.359.338.011
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	382.134.504	290.673.678
- Các khoản dự phòng	03	-	474.271.398
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.549.405)	760.292
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(511.231)	(2.484.409)
- Chi phí lãi vay	06	864.176.052	580.970.573
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8.558.023.805	18.703.529.543
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(16.943.956.467)	(55.970.452.821)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(6.080.419.414)	(24.907.333.439)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	12.022.883.984	51.596.608.393
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	377.191.600	240.282.487
- Tiền lãi vay đã trả	14	(876.329.949)	(583.035.259)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.400.000.000)	(3.600.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	144.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(120.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(4.318.606.441)	(14.520.401.096)
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)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	511.231	2.484.049
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	511.231	(1.304.257.769)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	17.638.391.634	14.357.757.362
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.105.999.998)	(13.251.613.548)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	532.391.636	1.106.143.814
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(3.785.703.574)	(14.718.515.051)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.382.456.879	19.212.278.843
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	9.663	(760.292)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	596.762.968	4.493.003.500



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 30/6/2019 là 23 người (tại ngày 31/12/2018 là 32 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;

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Crystal Holiday	Hà Nội	89,40%	89,40%	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 Cổ phần Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	-	-	Kinh doanh bất động sản; - Đầu tư; Xây dựng; Du lịch lữ hành; Thương mại; Dịch vụ.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018; Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 đã được soát xét bởi Công ty Kiểm toán khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

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 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 riêng giữa niên độ.

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; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. 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.

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 công nợ 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 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 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý (Tiếp theo)

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:

- Công cụ tài chính (trừ khoản đầu tư dài hạn khác, đầu tư công ty con) 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;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài mục a 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.*

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 vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán 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 sáu 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 xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

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

Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa và các chi phí trả trước khác chờ phân bổ. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, sử dụng phương pháp đường thẳng từ 6 tháng - 36 tháng.

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.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

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.

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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ; 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 năm 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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Thuế (Tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản phương pháp dựa trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. 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 thuận.

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.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	575.654.941	350.384.583
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.108.027	4.032.072.296
Cộng	<u>596.762.968</u>	<u>4.382.456.879</u>

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<u>105.174.309.683</u>	<u>86.891.164.854</u>
Công ty Cổ phần Kiến Trúc HOH	28.643.628.739	13.408.991.696
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	16.481.512.513	12.631.247.268
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Đông Á	11.731.337.365	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương mại Sông Lục	5.999.333.890	-
Công ty TNHH Roca Việt Nam	3.282.259.154	11.625.259.154
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản VINALAND	-	15.533.495.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hoà	-	12.942.834.190
Các đối tượng khác	39.036.238.022	20.749.337.546
<i>Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>327.360.000</i>	<i>409.200.000</i>

(Chi tiết tại thuyết minh số 26)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.439.221.701	9.980.847.318
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	5.750.002.250	5.750.002.250
Công ty Cổ phần Vận Tài và Thương mại VEAM	1.679.744.558	2.376.000.000
Các đối tượng khác	1.009.474.893	1.854.845.068

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-	265.456.550	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	265.456.550	-
b) Dài hạn	301.160.000.000	-	300.660.000.000	-
- Phải thu các khoản hợp tác đầu tư	300.500.000.000	-	300.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (i)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	660.000.000	-	160.000.000	-

Ghi chú:

- (i) 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. Dự án đã được cấp Giấy Chứng nhận đầu tư do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp chứng nhận lần đầu ngày 25/11/2011, Giấy Chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 13/04/2015 với vốn điều lệ là 120 tỷ VND.

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND. Dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh thay đổi số vốn đầu tư dự án.

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 Công ty ngày 28/06/2019: Chủ đầu tư làm việc với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa về việc thu hồi, điều tra, khảo sát đo đạc bồi thường hỗ trợ, tái định cư dự án; Liên hệ với Công ty Muối Khánh Hòa về ranh giới đất trồng lán và giá bồi thường; Liên hệ và làm việc với Chủ tịch UBND xã Ninh Ích về công tác bồi thường. Ngoài ra, chủ đầu tư còn làm việc, đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ thiết kế, hồ sơ kỹ thuật của Dự Án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.476.264.104	-	31.133.830.313	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	13.899.821.990	-	38.819.437.101	-
Hàng hóa (i)	110.984.310.747	-	78.326.710.013	-
Cộng	154.360.396.841	-	148.279.977.427	-

Ghi chú:

- (i) Hàng hóa Công ty chủ yếu là Thép cây và đá tự nhiên (chiếm hơn 90%), còn lại là hàng hóa xây dựng khác.

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu kỳ	<u>343.733.280</u>	<u>383.636.364</u>	<u>3.733.230.818</u>	<u>4.460.600.462</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>343.733.280</u>	<u>383.636.364</u>	<u>3.733.230.818</u>	<u>4.460.600.462</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu kỳ	237.748.902	346.977.756	2.022.004.039	2.606.730.697
- Khấu hao trong kỳ	34.373.328	36.658.608	311.102.568	382.134.504
Tại ngày cuối kỳ	<u>272.122.230</u>	<u>383.636.364</u>	<u>2.333.106.607</u>	<u>2.988.865.201</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	<u>105.984.378</u>	<u>36.658.608</u>	<u>1.711.226.779</u>	<u>1.853.869.765</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>71.611.050</u>	<u>-</u>	<u>1.400.124.211</u>	<u>1.471.735.261</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết vẫn sử dụng là 383.636.464 VND.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (i) VND	Giá trị hợp lý (i) VND	Dự phòng VND
	Số lượng CP	Giá gốc VND	Số lượng CP	Giá gốc VND				
- Đầu tư vào công ty con	18.740.000	187.409.700.000	-	18.740.000	-	187.409.700.000	-	-
Công ty CP Crystal Holiday	8.940.000	89.400.700.000	-	8.940.000	-	89.400.700.000	-	-
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	9.800.000	98.009.000.000	-	9.800.000	-	98.009.000.000	-	-

Ghi chú:

- (i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con:

Tên công ty	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp %
Công ty con				
Công ty CP Crystal Holiday	89,4%	89,4%	92,64%	92,64%
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	98%	98%	98%	98,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP THEO)****Tóm tắt tình hình hoạt động các công ty con:**

- Công ty Cổ phần Crystal Holiday (“Công ty con”) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2017. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 03 ngày 06 tháng 03 năm 2019. Trụ sở của công ty con tại tầng 9, tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong kỳ của Công ty trong lĩnh vực du lịch, bán vé máy bay, dịch vụ truyền thông và tổ chức sự kiện. Doanh thu 6 tháng đầu năm 2019 là 24,78 tỷ VND; Lợi nhuận trước thuế 1,26 tỷ VND; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/06/2019 là 1,655 tỷ VND.

- Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt (“Công ty con”) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106812322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 04 năm 2015. Hiện tại, công ty con đang hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 ngày 29 tháng 03 năm 2019. Trụ sở của công ty con tại: Tầng 6, tòa Diamond Flower, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong kỳ của Công ty là kinh doanh hàng hóa trong lĩnh vực xây lắp. Doanh thu 6 tháng đầu năm 2019 là 16,6 tỷ VND; Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế 71,3 triệu VND; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/06/2019 là 155,6 triệu VND.

Trong kỳ, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu với các công ty con và công ty liên kết chi tiết tại thuyết minh số 26 phần thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn	57.794.622.384	57.794.622.384	41.415.633.582	41.415.633.582
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	21.153.740.922	21.153.740.922	7.668.471.651	7.668.471.651
Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	12.464.369.205	12.464.369.205	1.301.131.457	1.301.131.457
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	9.810.888.000	9.810.888.000	4.397.197.960	4.397.197.960
Công ty CP Thép và Thương mại Hà Nội	5.512.952.137	5.512.952.137	3.928.894.860	3.928.894.860
Công ty CP Dịch vụ Thương mại 668 Việt Mỹ	5.213.782.860	5.213.782.860	-	-
Công ty TNHH KD Thép Việt Bảo	2.064.727.110	2.064.727.110	9.149.441.777	9.149.441.777
Công ty CP TM và Đầu tư EIG	29.621.455	29.621.455	7.872.998.855	7.872.998.855
Doanh Nghiệp tư nhân Thương mại và Chế biến Lâm sản Hoàn Toàn	-	-	1.345.927.382	1.345.927.382
Phải trả cho các đối tượng khác	1.544.540.695	1.544.540.695	5.751.569.640	5.751.569.640

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.879.940.238		8.650.616.958	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	-		2.688.665.000	
Công ty TNHH Thương mại Thảo Hiền	-		2.720.194.319	
Công ty CP ĐTPT NN Công nghệ cao Toàn Cầu	1.817.545.445		1.817.545.445	
Các đối tượng khác	1.062.394.793		1.424.212.194	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	128.671.491	921.645.130	56.149.911	994.166.710
Thuế TNDN	6.794.627.679	1.545.434.876	1.400.000.000	6.940.062.555
Thuế TNCN	749.806.000	15.230.329	-	765.036.329
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Cộng	7.673.105.170	2.488.310.335	1.462.149.911	8.699.265.594

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngắn hạn	774.114.810	629.068.271
- Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
- Bảo hiểm y tế, xã hội, thất nghiệp	-	64.453.461
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	-	50.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	509.366.250	509.366.250
- Các khoản phải trả phải nộp khác	261.748.560	2.248.560
Cộng	774.114.810	629.068.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Vay ngắn hạn</i>	18.678.734.562	18.678.734.562	16.981.000.000	17.638.391.634	18.021.342.928	18.021.342.928
Ngân Hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - CN Hà Nội (i)	12.769.717.802	12.769.717.802	11.010.000.000	11.728.374.874	12.051.342.928	12.051.342.928
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (ii)	5.909.016.760	5.909.016.760	5.971.000.000	5.910.016.760	5.970.000.000	5.970.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	249.999.996	249.999.996	124.999.998	124.999.998	249.999.996	249.999.996
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	249.999.996	249.999.996	124.999.998	124.999.998	249.999.996	249.999.996
<i>Vay dài hạn</i>	479.166.675	479.166.675	124.999.998	-	604.166.673	604.166.673
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	479.166.675	479.166.675	124.999.998	-	604.166.673	604.166.673

Ghi chú:

(i) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0052/2018/HETD-OCB-DN ngày 06/10/2018. Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 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 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 nhân 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: WAUZZR2EA071820, biển số: 30A-185.03 theo Giấy Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501.

Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chỉ số 0066/2018/HETDHM ngày 10/12/2018; Hạn mức thấu chi là: 2.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức thấu chi là 12 tháng kể từ ngày 11/12/2018. Mục đích thấu chi: Thanh toán chi phí hoạt động. Lãi suất thấu chi là 12%/năm. Hợp đồng không có tài sản đảm bảo.

(ii) Hợp đồng cấp tín dụng số 10761.19.067.3119999.TD ký ngày 08/04/2019 với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Hạn mức tín dụng 50 tỷ VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng từ ngày ký đến ngày 30/03/2020. 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. Tài sản đảm bảo là 1 chiếc xe ô tô biển kiểm soát 30A-185.03 của Công ty.

(1) 0 0 1 2 / 0 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***15. VAY VÀ NỢ THUẾ 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/HDDT/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; Biên kiểm soát: 30F-205.46.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong được hoàn trả theo lịch biểu như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	249.999.996	249.999.996
Trong năm thứ hai	249.999.996	249.999.996
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	229.166.679	354.166.677
Cộng	729.166.671	854.166.669
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	249.999.996	249.999.996
Số phải trả sau 12 tháng	479.166.675	604.166.673

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày đầu kỳ trước	300.000.000.000	-	1.285.924.379	47.341.100.769	348.627.025.148
Tăng vốn trong kỳ	300.000.000.000	(234.100.000)	-	-	299.765.900.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	26.204.065.533	26.204.065.533
Chia cổ tức	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	2.622.628.028	(3.933.942.042)	(1.311.314.014)
Số dư tại ngày đầu kỳ	600.000.000.000	(234.100.000)	3.908.552.407	54.611.224.260	658.285.676.667
Lãi trong kỳ	-	-	-	5.768.339.009	5.768.339.009
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	2.620.406.553	(3.930.609.830)	(1.310.203.277)
Số dư tại ngày cuối kỳ	600.000.000.000	(234.100.000)	6.528.958.960	56.448.953.439	662.743.812.399

Ghi chú:

- (i) Căn cứ vào Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 13/2019/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26 tháng 04 năm 2019 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018, cụ thể như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển:	2.620.406.553 VND
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi:	1.310.203.277 VND
- Thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát:	288.000.000 VND

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 30/06/2019, vốn điều lệ đã được chủ sở hữu và cổ đông góp đủ.

c) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

17. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	171.736.015.540	239.984.168.114
Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	41.580.928.487	45.143.699.543
Cộng	213.316.944.027	285.127.867.657
<i>Trong đó doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại TM số 26)</i>	741.600.000	1.435.409.091
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	213.316.944.027	285.127.867.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	168.493.661.012	231.924.074.614
Giá vốn xây lắp và cung cấp dịch vụ	32.509.477.950	30.344.089.781
Cộng	<u>201.003.138.962</u>	<u>262.268.164.395</u>

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	511.231	2.437.682
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.557.290	895.327
Cộng	<u>2.068.521</u>	<u>3.333.009</u>

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	864.176.052	580.970.573
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.035.936	1.655.619
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	278.976.577
Cộng	<u>866.211.988</u>	<u>861.602.769</u>

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	1.611.716.163	1.267.624.801
Chi phí đồ dùng văn phòng	334.245.458	277.185.731
Chi phí khấu hao TSCĐ	108.895.152	217.936.716
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.331.195.489	1.597.563.560
Chi phí dự phòng	-	195.294.821
Các khoản chi phí QLDN khác	-	19.563.401
Cộng	<u>3.392.052.262</u>	<u>3.581.169.030</u>

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.082.081.827	31.088.763.697
Chi phí nhân công	5.546.758.075	8.747.928.166
Chi phí khấu hao tài sản cố định	382.134.504	290.673.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.032.634.107	5.370.006.250
Chi phí khác bằng tiền	45.005.000	238.141.904
Cộng	<u>15.088.613.513</u>	<u>45.735.513.695</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.313.773.885	17.359.338.011
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	413.400.498	318.452.353
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	413.400.498	318.452.353
Thu nhập chịu thuế	7.727.174.383	17.677.790.364
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.545.434.876	3.535.558.073

24. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Kỳ này
	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ (i)	841.920.422

Trong đó:

- (i) Hợp đồng thuê văn phòng số 01/2018/HĐTVP-EVG ngày 20/06/2018 ký giữa Công ty và Bà Lưu Thị Thanh Hải với diện tích là 272m²; Tại tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48, Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội; Thời hạn thuê 5 năm từ ngày 20/06/2018 đến ngày 19/06/2023; Đơn giá thuê là 273.300 VND/m²/tháng.
- (ii) Hợp đồng thuê văn phòng số 24/2017/HĐTVP ngày 1/7/2017 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần SUDICO với diện tích là 279m²; Tại tầng 1, tòa nhà CT1 Trung tầng, khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội; Thời hạn thuê 5 năm từ ngày 1/7/2017 đến ngày 30/06/2021; Đơn giá thuê là 176.000 VND/m²/tháng.
- (iii) Hợp đồng thuê kho xưởng với Ông Lê Văn Tín ngày 25/04/2018 với diện tích thuê là 500m²; Tại số 7 Tôn Thất Thuyết, Yên Hòa, Cầu Giấy; Thời hạn thuê là 3 năm từ ngày 01/07/2018; Đơn giá thuê là 15 triệu VND/tháng.
- (iv) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HĐHTKD/2013 & Phụ lục gia hạn hợp đồng 2 năm đến 1/11/2015 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Thể thao Châu An với diện tích thuê 500m²; đơn giá thuê là 22,5 triệu/ VND/tháng.

Tại ngày 30/06/2019, Văn phòng Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ
	VND
Trong vòng 1 năm	1.428.499.200
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	3.212.601.600
Cộng	4.641.100.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

25. 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 30/06/2019, hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty là 2%.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Các khoản vay	19.407.901.233	18.875.509.597
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	596.762.968	4.382.456.879
Nợ thuần	18.811.138.265	14.493.052.718
Vốn chủ sở hữu	<u>662.743.812.399</u>	<u>658.285.676.667</u>
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,03</u>	<u>0,02</u>

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, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	596.762.968	4.382.456.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	405.479.014.862	387.195.870.033
Các khoản ký quỹ	660.000.000	425.456.550
Cộng	<u>406.735.777.830</u>	<u>392.003.783.462</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	19.407.901.233	18.875.509.597
Phải trả người bán và phải trả khác	58.568.737.194	42.044.701.853
Chi phí phải trả	194.242.909	250.651.748
Cộng	<u>78.170.881.336</u>	<u>61.170.863.198</u>

Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 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 nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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. Tình 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 năm 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 công nợ tài chính phi phái 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 công nợ 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 phái 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	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	596.762.968	-	596.762.968
Phải thu khách hàng và phải thu khác	104.979.014.862	300.500.000.000	405.479.014.862
Các khoản ký quỹ	-	660.000.000	660.000.000
Cộng	105.575.777.830	301.160.000.000	406.735.777.830
Tại ngày cuối kỳ			
Các khoản vay	18.928.734.558	479.166.675	19.407.901.233
Phải trả người bán và phải trả khác	58.568.737.194	-	58.568.737.194
Chi phí phải trả	194.242.909	-	194.242.909
Cộng	77.691.714.661	479.166.675	78.170.881.336
Chênh lệch thanh khoản thuần	27.884.063.169	300.680.833.325	328.564.896.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày đầu kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.382.456.879	-	4.382.456.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	86.695.870.033	300.500.000.000	387.195.870.033
Các khoản ký quỹ	265.456.550	160.000.000	425.456.550
Cộng	91.343.783.462	300.660.000.000	392.003.783.462
Tại ngày đầu kỳ			
Các khoản vay	18.271.342.924	604.166.673	18.875.509.597
Phải trả người bán và phải trả khác	42.044.701.853	-	42.044.701.853
Chi phí phải trả	250.651.748	-	250.651.748
Cộng	60.566.696.525	604.166.673	61.170.863.198
Chênh lệch thanh khoản thuần	30.777.086.937	300.055.833.327	330.832.920.264

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.

26. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÔNG TY CON

Danh sách các bên liên quan của Công ty đã được công bố chi tiết như sau:

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty CP Crystal Holidays	Công ty con
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Công ty con

Trong kỳ, Công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp cho các bên liên quan	741.600.000	1.435.409.091
Công ty CP Crystal Holidays	135.000.000	73.500.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty CP Crystal Holidays	17.002.727	21.062.727
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	-	6.266.836.300

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	457.954.372	449.766.761
Cộng	457.954.372	449.766.761

27. THÔNG TIN KHÁC

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 VND, trong đó Công ty sẽ góp 210 tỷ VND (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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 đã được soát xét bởi Công ty Kiểm toán khác. Số liệu tại ngày 01/01/2019 trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đã được kiểm toán.



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2019

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Miên
Người lập biểu

