

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 31

1025  
CÔ  
KIẾ  
V  
4NH

**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 giữa niên độ của Công ty cho 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 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 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2019 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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*

ió.C  
TY  
+  
CÁN  
O  
HÀ





Số: 351 /VACO/BCSX.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 hợp nhất 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 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ (gọi chung là "Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ").

### 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 giữa niên độ 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 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tơ  
Q. Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng  
Tel: (84-225) 353 4655  
Fax: (84-225) 353 4316



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>360.582.098.053</b>	<b>343.303.901.225</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>4.482.611.061</b>	<b>14.276.911.410</b>
1. Tiền	111		4.482.611.061	14.276.911.410
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		100.000.000	100.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>200.687.559.343</b>	<b>179.913.434.171</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	143.784.916.900	114.994.308.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	25.646.106.332	19.218.846.530
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	31.701.010.932	45.895.574.136
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(444.474.821)	(195.294.821)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>155.115.102.498</b>	<b>148.714.258.827</b>
1. Hàng tồn kho	141		155.115.102.498	148.714.258.827
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>196.825.151</b>	<b>299.296.817</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		181.084.196	262.248.583
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.740.955	37.048.234
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>416.646.670.493</b>	<b>417.159.093.838</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>301.160.000.000</b>	<b>301.160.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	301.160.000.000	301.160.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.114.633.082</b>	<b>2.541.171.252</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	2.097.624.255	2.516.575.761
- Nguyên giá	222		5.196.940.462	5.196.940.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.099.316.207)	(2.680.364.701)
2. Tài sản cố định vô hình	227		17.008.827	24.595.491
- Nguyên giá	228		45.520.000	45.520.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(28.511.173)	(20.924.509)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>11</b>	<b>9.578.694.585</b>	<b>9.539.630.676</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.578.694.585	9.539.630.676
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>103.284.470.838</b>	<b>103.241.512.867</b>
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		103.286.046.118	103.241.512.867
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.575.280)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>508.871.988</b>	<b>676.779.043</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		508.871.988	676.779.043
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>777.228.768.546</b>	<b>760.462.995.063</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>99.797.095.481</b>	<b>91.968.725.865</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>99.039.928.806</b>	<b>91.031.359.192</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	60.126.507.726	50.290.711.978
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	2.885.035.238	8.671.322.958
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	9.333.474.556	8.018.792.676
4. Phải trả người lao động	314		2.557.282.811	2.045.275.384
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		284.852.481	301.242.475
6. Phải trả ngắn hạn khác	319		809.161.956	651.994.594
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	19.039.134.558	18.381.742.924
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.004.479.480	2.670.276.203
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>757.166.675</b>	<b>937.366.673</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	757.166.675	937.366.673
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>677.431.673.065</b>	<b>668.494.269.198</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>16</b>	<b>677.431.673.065</b>	<b>668.494.269.198</b>
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		58.358.719.960	55.646.932.679
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		51.716.322.849	28.606.193.971
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.642.397.111	27.040.738.708
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.778.094.145	9.172.884.112
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>777.228.768.546</b>	<b>760.462.995.063</b>



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 HỢP NHẤT 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	18	254.554.994.192	306.198.119.618
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	18	254.554.994.192	306.198.119.618
4. Giá vốn hàng bán	11	19	238.666.254.089	282.592.262.066
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15.888.740.103	23.605.857.552
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	21.604.580	22.325.547
7. Chi phí tài chính	22	22	891.793.270	603.891.132
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		44.533.251	53.592.434
9. Chi phí bán hàng	25	23	1.454.489.347	1.885.419.529
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	5.037.114.658	3.956.761.248
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		8.571.480.659	17.235.703.624
12. Thu nhập khác	31		239.592	10.106
13. Chi phí khác	32		23.772.572	7.311.228
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(23.532.980)	(7.301.122)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8.547.947.679	17.228.402.502
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	1.800.340.535	3.498.652.484
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	42.423.998
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6.747.607.144	13.687.326.020
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.642.397.111	13.750.727.100
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		105.210.033	(63.401.080)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	111	458



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 HỢP NHẤT 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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>8.547.947.679</b>	<b>17.228.402.502</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, phân bổ lợi thế thương mại	02	426.538.170	335.077.344
- Các khoản dự phòng	03	250.755.280	195.294.821
- 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)	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(64.580.541)	(21.379.619)
- Chi phí lãi vay	06	889.326.754	602.235.513
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>10.048.437.937</b>	<b>18.339.630.561</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(21.041.061.802)	(57.494.958.862)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(6.400.843.671)	(18.693.957.139)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	5.750.547.638	50.524.128.064
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	249.071.442	350.279.190
- Tiền lãi vay đã trả	14	(901.480.651)	(604.361.456)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.520.238.676)	(3.605.516.131)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	144.000.000	1.950.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(120.000.000)	(1.517.919)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(13.791.567.783)</b>	<b>(9.236.273.692)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.306.741.818)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	50.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.066.135	3.937.333
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>20.066.135</b>	<b>(1.252.804.485)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	3.500.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	17.638.391.634	14.357.757.362
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.161.199.998)	(13.306.813.548)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>3.977.191.636</b>	<b>1.050.943.814</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(9.794.310.012)</b>	<b>(9.438.134.363)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>14.276.911.410</b>	<b>26.826.388.699</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>9.663</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>4.482.611.061</b>	<b>17.388.254.336</b>



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30/06/2019 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;

#### 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 30 tháng 06 năm 2019 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
<b>Công ty con cấp 1</b>				
Công ty Cổ phần Crystal Holiday	Hà Nội	89,4%	89,4%	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%	98%	Đầu tư các dự án về y tế, resort, khách sạn,...
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	Hà Nội	46,16%	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	32,18%	36%	Kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, hoạt động sân golf,...



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 tài chính giữa niên độ kỳ này được lập cho giai đoạn 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 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 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 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ:

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 giữa niên độ.

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) 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;*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a và b 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 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

***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 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.

***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 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, 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 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 hợp nhất giữa niên độ 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:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) 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 hợp nhất 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ; và
- (d) 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 giữa niên độ 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 chi 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.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.737.757.901	2.236.425.822
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.744.853.160	12.040.485.588
<b>Cộng</b>	<b><u>4.482.611.061</u></b>	<b><u>14.276.911.410</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.*

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Các khoản đầu tư tài chính dài hạn*

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ
	VND	VND	VND	VND
<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>103.000.000.000</b>	<b>103.286.046.118</b>	<b>103.000.000.000</b>	<b>103.241.512.867</b>
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	<b>103.000.000.000</b>	<b>103.286.046.118</b>	<b>103.000.000.000</b>	<b>103.241.512.867</b>
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	67.000.000.000	67.093.476.029	67.000.000.000	67.047.534.478
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	36.000.000.000	36.192.570.089	36.000.000.000	36.193.978.389

*Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư công ty liên kết tại ngày 30/06/2019 như sau:*

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	46,16%	47,86%	46,44%	47,86%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	32,18%	36%	33%	36%

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 30/06/2019 là: 140.000.000.000 VND.

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2019 của Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ là 99.520.597 VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/06/2019 là 140.201.841.164 VND. Trong kỳ, 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 hưởng lợi tức cố định với số tiền đi ủy thác là 138 tỷ VND.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ 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 30/06/2019 là: 100.000.000.000 VND.

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn có lợi nhuận/(lỗ) sau thuế trong kỳ là 4.375.777 VND, lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến ngày 30/06/2019 là 577.245.977 VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/06/2019 là 100.577.245.977 VND. Thời điểm Công ty đầu tư vào Công ty Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn là tháng 12/2018. Hiện tại, Công ty Đầu tư và Phát triển 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 Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn còn hoạt động cho cá nhân vay với số tiền 80,6 tỷ VND, thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất 6%/năm. Tại ngày 28/05/2019, Công ty Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn đã ký phụ lục gia hạn cho các khoản cá nhân vay này thêm 9 tháng.

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 kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>	<b><i>143.784.916.900</i></b>	<b><i>114.994.308.326</i></b>
Khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	105.174.309.683	86.891.164.854
Khách hàng của Công ty Cổ phần Crystal Holidays	6.742.873.275	4.103.283.505
Khách hàng của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	31.867.733.942	23.999.859.967
<b><i>Dự phòng cho phải thu khách hàng khó đòi</i></b>	<b><i>(444.474.821)</i></b>	<b><i>(195.294.821)</i></b>
<b><i>Trong đó phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i></b> <b><i>(Chi tiết tại thuyết minh số 28)</i></b>		

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>	<b><i>25.646.106.332</i></b>	<b><i>19.218.846.530</i></b>
Người bán của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	8.439.221.701	9.980.847.318
Người bán của Công ty Cổ phần Crystal Holidays	15.106.884.631	294.262.937
Người bán của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	2.100.000.000	8.943.736.275

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>31.701.010.932</b>	<b>-</b>	<b>45.895.574.136</b>	<b>-</b>
Lãi dự thu hợp đồng tiền gửi	33.937.992	-	14.519.646	-
Ký quỹ, ký cược	31.667.072.940	-	45.881.054.490	-
Công ty Cổ phần Crystal Bay (i)	31.000.000.000	-	31.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương	-	-	14.448.525.000	-
Các đối tượng khác	667.072.940	-	432.529.490	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>301.160.000.000</b>	<b>-</b>	<b>301.160.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (ii)	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	-	660.000.000	-

**Ghi chú:**

- (i) Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2018 và Phụ lục 02 ngày 03/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Crystal Holidays 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 9 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 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 Đào, 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 lươn 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**9. 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	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	16.994.000	-
Chi phí SXKD dở dang	14.026.549.263	-	38.819.437.101	-
Hàng hóa	111.612.289.131	-	78.743.997.413	-
<b>Cộng</b>	<b>155.115.102.498</b>	<b>-</b>	<b>148.714.258.827</b>	<b>-</b>

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày đầu kỳ	343.733.280	383.636.364	4.469.570.818	5.196.940.462
Tại ngày cuối kỳ	343.733.280	383.636.364	4.469.570.818	5.196.940.462
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày đầu kỳ	237.748.902	346.977.756	2.095.638.043	2.680.364.701
- Khấu hao trong kỳ	34.373.328	36.658.608	347.919.570	418.951.506
Tại ngày cuối kỳ	272.122.230	383.636.364	2.443.557.613	3.099.316.207
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	105.984.378	36.658.608	2.373.932.775	2.516.575.761
Tại ngày cuối kỳ	71.611.050	-	2.026.013.205	2.097.624.255

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.

**11. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>	<b>9.578.694.585</b>	<b>9.539.630.676</b>
Dự án Xây dựng Trung tâm Chăm sóc Sức khỏe Cộng đồng (i)	9.578.694.585	9.539.630.676

**Ghi chú:**

- (i) Đây là Dự án "Xây dựng Trung tâm Chăm sóc Sức khỏe Cộng đồng" trên diện tích 10.014m<sup>2</sup> 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 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	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
<i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	<i>60.126.507.726</i>	<i>60.126.507.726</i>	<i>50.290.711.978</i>	<i>50.290.711.978</i>
Khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	57.794.622.384	57.794.622.384	41.415.633.582	41.415.633.582
Khách hàng của Công ty Cổ phần Crystal Holidays	1.521.795.747	1.521.795.747	3.193.761.936	3.193.761.936
Khách hàng của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	810.089.595	810.089.595	5.681.316.460	5.681.316.460

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<i>Người mua trả tiền trước</i>	<i>2.885.035.238</i>	<i>8.671.322.958</i>
Khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland - Công ty mẹ	2.879.940.238	8.650.616.958
Khách hàng của Công ty Cổ phần Crystal Holidays	5.095.000	20.706.000

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
<i>Phải nộp</i>	<i>8.018.792.676</i>	<i>3.129.580.284</i>	<i>1.814.898.404</i>	<i>9.333.474.556</i>
Thuế giá trị gia tăng	297.322.639	1.281.705.858	224.801.059	1.354.227.438
Thuế TNDN	6.961.915.237	1.800.340.535	1.566.720.827	7.195.534.945
Thuế TNCN	757.301.569	30.476.818	7.959.006	779.819.381
Thuế khác	2.253.231	17.057.073	15.417.512	3.892.792



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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>	<b>18.678.734.562</b>	<b>18.678.734.562</b>	<b>16.981.000.000</b>	<b>17.638.391.634</b>	<b>18.021.342.928</b>	<b>18.021.342.928</b>
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>	<b>360.399.996</b>	<b>249.999.996</b>	<b>180.199.998</b>	<b>180.199.998</b>	<b>360.399.996</b>	<b>110.400.000</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	249.999.996	249.999.996	124.999.998	124.999.998	249.999.996	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông (iv)	110.400.000	-	55.200.000	55.200.000	110.400.000	110.400.000
<i>Vay dài hạn</i>	<b>757.166.675</b>	<b>757.166.675</b>	<b>180.199.998</b>	<b>-</b>	<b>937.366.673</b>	<b>937.366.673</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	479.166.675	479.166.675	124.999.998	-	604.166.673	604.166.673
Ngân hàng TMCP Phương Đông (iv)	278.000.000	278.000.000	55.200.000	-	333.200.000	333.200.000

Ghi chú:

- (i) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0052/2018/HĐTĐ-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 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: Thẻ 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 + Thẻ chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m<sup>2</sup>, thuộc nhà 34T Khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thẻ chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2EA071820, 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 thấu chi số 0066/2018/HĐTĐHM 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, hạn mức LC 10 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ 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 07/06/2019 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:

	Số cuối kỳ
	VND
Trong vòng một năm	360.399.996
Trong năm thứ hai	360.399.996
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	396.766.679
<b>Cộng</b>	<b>1.117.566.671</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (Được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	360.399.996
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>757.166.675</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND				VND	VND	
Số dư đầu kỳ trước	300.000.000.000	-	-	1.285.924.379	46.917.002.133	2.657.011.345	350.859.937.857	
Tăng vốn trong kỳ	300.000.000.000	(234.100.000)	-	-	-	-	299.765.900.000	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	27.040.738.708	65.872.767	27.106.611.475	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	2.622.628.028	(3.933.942.042)	-	(1.311.314.014)	
Tăng do phát hành thêm cổ phiếu	-	-	-	-	(15.000.000.000)	6.450.000.000	6.450.000.000	
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	-	623.133.880	-	623.133.880	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>(234.100.000)</b>	<b>-</b>	<b>3.908.552.407</b>	<b>55.646.932.679</b>	<b>9.172.884.112</b>	<b>668.494.269.198</b>	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	6.642.397.111	105.210.033	6.747.607.144	
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	2.620.406.553	(3.930.609.830)	-	(1.310.203.277)	
Tăng do phát hành thêm cổ phiếu	-	-	-	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>(234.100.000)</b>	<b>-</b>	<b>6.528.958.960</b>	<b>58.358.719.960</b>	<b>12.778.094.145</b>	<b>677.431.673.065</b>	

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

*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*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**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:

	<u>Kỳ này</u>		<u>Kỳ trước</u>	
	<u>Kinh doanh kinh thương mại</u>	<u>Kinh doanh xây lắp và dịch vụ</u>	<u>Kinh doanh kinh thương mại</u>	<u>Kinh doanh xây lắp và dịch vụ</u>
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	188.334.082.790	66.220.911.402	256.473.615.795	49.724.503.823
Giá vốn bán hàng/Cung cấp dịch vụ	184.936.308.583	53.729.945.506	248.233.506.316	34.358.755.750
<b>Lợi nhuận gộp theo bộ phận</b>	<b>3.397.774.207</b>	<b>12.490.965.896</b>	<b>8.240.109.479</b>	<b>15.365.748.073</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	188.334.082.790	256.473.615.795
- Doanh thu xây lắp và dịch vụ	66.220.911.402	49.724.503.823
<b>Cộng</b>	<b>254.554.994.192</b>	<b>306.198.119.618</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<u>Trong đó:</u>		
- Giảm giá hàng bán	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>254.554.994.192</b>	<b>306.198.119.618</b>

**19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán của hàng hóa, thành phẩm	184.936.308.583	248.233.506.316
Giá vốn xây lắp và dịch vụ	53.729.945.506	34.358.755.750
<b>Cộng</b>	<b>238.666.254.089</b>	<b>282.592.262.066</b>

**20. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.155.043.354	31.088.763.697
Chi phí nhân công	7.910.307.075	9.636.940.401
Chi phí khấu hao tài sản cố định	418.951.506	335.077.344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.000.042.485	9.270.200.250
Chi phí dự phòng	249.180.000	-
Chi phí khác bằng tiền	91.266.063	720.524.063
<b>Cộng</b>	<b>38.824.790.483</b>	<b>51.051.505.755</b>

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.047.290	21.379.619
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.557.290	945.928
<b>Cộng</b>	<b>21.604.580</b>	<b>22.325.547</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	889.757.334	602.235.513
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.035.936	1.655.619
<b>Cộng</b>	<b>891.793.270</b>	<b>603.891.132</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo***23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Năm trước
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	714.573.056	1.627.990.547
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu bao bì	35.704.551	183.280.346
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	41.959.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	686.949.762	32.188.644
Chi phí bằng tiền khác	17.261.978	-
<b>Cộng</b>	<b>1.454.489.347</b>	<b>1.885.419.529</b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	2.301.247.604	1.539.239.854
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu bao bì	354.508.434	285.630.001
Chi phí khấu hao	108.895.152	217.936.716
Chi phí dự phòng	249.180.000	195.294.821
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.008.747.432	1.673.314.065
Chi phí bằng tiền khác	14.536.036	45.345.791
<b>Cộng</b>	<b>5.037.114.658</b>	<b>3.956.761.248</b>

**24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.800.340.535	3.498.652.484

**25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trong kỳ	6.642.397.111	13.750.727.100
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>6.642.397.111</b>	<b>13.750.727.100</b>
Số cổ phiếu bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	60.000.000	30.000.000
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu suy giảm	60.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	111	458
Mệnh giá trên mỗi cổ phiếu (VND)	10.000	10.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**26. 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)	1.169.585.937

**Ghi chú:**

- (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 272m<sup>2</sup>; Tại Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flover, 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/m<sup>2</sup>/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 279m<sup>2</sup>; 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/m<sup>2</sup>/tháng.
- (iii) Hợp đồng thuê kho xưởng với Ông Lê Văn Tín ngày 25/04/2018 với diện tích thuê là 500m<sup>2</sup>; Tại số 7 Tôn Thất Thuyết, Yên hòa, Cầu Giấy; Thời hạn thuê khi kết thúc thanh lý hợp đồng; 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 500m<sup>2</sup>; Đơn giá thuê là 22,5 triệu VND/tháng.
- (v) Hợp đồng thuê văn phòng số 100718/HĐTVP ngày 10 tháng 07 năm 2018 ký giữa Công ty Cổ phần Crystal Holidays với Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật và Thương Mại Quốc Khánh với diện tích là 142 m<sup>2</sup>; Tại Tầng 9, tòa nhà Diamond Flover, số 48, Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội; Thời hạn thuê 5 năm từ ngày 10/07/2018 đến ngày 10/07/2023; Đơn giá thuê là 17 USD/m<sup>2</sup>/tháng và phí dịch vụ là 98.120 VND/m<sup>2</sup>/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	2.254.002.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	5.744.143.520
<b>Cộng</b>	<b>7.998.145.520</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**27. 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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Các khoản vay	19.796.301.233	19.319.109.597
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	4.482.611.061	14.276.911.410
Nợ thuần	15.313.690.172	5.042.198.187
Vốn chủ sở hữu	<u>677.431.673.065</u>	<u>668.494.269.198</u>
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b><u>0,02</u></b>	<b>-</b>

**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.

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.482.611.061	14.276.911.410
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	476.201.453.011	461.854.587.641
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	<u>(1.575.280)</u>	-
<b>Cộng</b>	<b><u>480.782.488.792</u></b>	<b><u>476.231.499.051</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	19.796.301.233	19.319.109.597
Phải trả người bán và phải trả khác	60.935.669.682	50.942.706.572
Chi phí phải trả	<u>284.852.481</u>	<u>301.242.475</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>81.016.823.396</u></b>	<b><u>70.563.058.644</u></b>

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 Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**27. 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. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.482.611.061	-	4.482.611.061
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	175.041.453.011	301.160.000.000	476.201.453.011
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	-	100.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.575.280)	(1.575.280)
<b>Cộng</b>	<b>179.624.064.072</b>	<b>301.158.424.720</b>	<b>480.782.488.792</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>			
Các khoản vay	19.039.134.558	757.166.675	19.796.301.233
Phải trả người bán và phải trả khác	60.935.669.682	-	60.935.669.682
Chi phí phải trả	284.852.481	-	284.852.481
<b>Cộng</b>	<b>80.259.656.721</b>	<b>757.166.675</b>	<b>81.016.823.396</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>99.364.407.351</b>	<b>300.401.258.045</b>	<b>399.765.665.396</b>
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>			
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
<b>Cộng</b>	<b>175.071.499.051</b>	<b>301.160.000.000</b>	<b>476.231.499.051</b>
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>			
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
<b>Cộng</b>	<b>69.625.691.971</b>	<b>937.366.673</b>	<b>70.563.058.644</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>105.445.807.080</b>	<b>300.222.633.327</b>	<b>405.668.440.407</b>

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.

**28. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty Luật TNHH Vietthink	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 Truyền thông Legalfix	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần TimeShare Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT

*Số dư chủ yếu với các Bên liên quan:*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Phải thu của bên liên quan</b>	<b>4.690.940.399</b>	<b>3.209.346.505</b>
Công ty Luật TNHH Vietthink	404.873.000	1.103.359.000
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	-	161.700.000
Công ty CP Heritage Holdings	-	1.170.000
Công ty Cổ phần TimeShare Việt Nam	4.286.067.399	1.943.117.505
<b>Phải trả của bên liên quan</b>	<b>5.095.000</b>	-
Công ty Cổ Phần Vân Đồn Heritage Road	5.095.000	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**28. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

*Giao dịch chủ yếu với các Bên liên quan:*

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
<b>Doanh thu cung cấp cho các bên liên quan</b>	<b>5.532.757.097</b>	<b>7.608.145.309</b>
Công ty Luật TNHH Vietthink	715.956.366	1.340.909.091
Công ty CP Truyền thông Legalfix	21.000.000	21.000.000
Công ty CP Heritage Holdings	257.307.273	-
Công ty CP Vân Đồn Heritage Road	21.577.273	-
Công ty Cổ phần TimeShare Việt Nam	4.516.916.185	6.246.236.218

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	457.954.372	449.766.761
<b>Cộng</b>	<b>457.954.372</b>	<b>449.766.761</b>

**29. 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.

**30. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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