

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Quý I năm 2020

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	1	2	3	4	5
A	Tài sản ngắn hạn	100		428,608,050,197	397,881,756,712
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>9,496,482,864</i>	<i>19,974,470,751</i>
1	Tiền	111		9,496,482,864	19,974,470,751.0
<i>II</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>100,000,000</i>	<i>100,000,000</i>
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	100,000,000	100,000,000.0
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>236,089,151,831</i>	<i>199,289,480,898</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	151,924,232,770	121,780,451,488.0
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	14,975,395,152	22,396,109,231.0
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	69,384,818,730	55,557,395,000.0
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(195,294,821)	(444,474,821.0)
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>182,396,712,440</i>	<i>177,781,487,714</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.06	182,396,712,440	177,781,487,714.0
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>525,703,062</i>	<i>736,317,349</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	89,913,959	118,147,145.0
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		421,126,011	618,170,204.0
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		14,663,092	-
B	Tài sản dài hạn	200		452,610,851,232	451,108,348,409
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>302,768,097,090</i>	<i>302,768,097,090</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	302,768,097,090	302,768,097,090.0
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>1,718,042,410</i>	<i>1,931,340,526</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1,712,413,579	1,921,918,363
	- Nguyên giá	222		5,417,240,462	5,417,240,462.0
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,704,826,883)	(3,495,322,099.0)
2	TSCĐ vô hình	227	V.09	5,628,831	9,422,163
	- Nguyên giá	228		45,520,000	45,520,000.0
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(39,891,169)	(36,097,837.0)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>10,895,967,312</i>	<i>10,768,694,585</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	10,895,967,312	10,768,694,585.0
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>135,295,219,926</i>	<i>133,488,136,883</i>
1	Đầu tư vào công ty con	251		1,948,555,000.0	-
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	112,346,664,926	112,488,136,883.0
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21,000,000,000.0	21,000,000,000.0
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>1,933,524,494</i>	<i>2,152,079,325</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	1,933,524,494	2,152,079,325.0
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		881,218,901,429	848,990,105,121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C	Nợ phải trả	300		151,003,791,553	124,131,808,223
I	Nợ ngắn hạn	310		148,660,528,603	121,726,045,274
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	116,419,086,713	89,802,133,036.0
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	13,326,368,776	9,367,944,629.0
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	5,950,469,599	5,030,954,595.0
4	Phải trả người lao động	314		991,005,518	1,137,089,123.0
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	88,018,578	243,783,932.0
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	761,099,943	711,660,483.0
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	7,299,999,996	11,679,999,996.0
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3,824,479,480	3,752,479,480.0
II	Nợ dài hạn	330		2,343,262,950	2,405,762,949
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		2,041,596,272	2,041,596,272.0
1	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	10,000,000	10,000,000.0
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	291,666,678	354,166,677.0
D	Vốn chủ sở hữu	400		730,215,109,876	724,858,296,898
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.20	730,215,109,876	724,858,296,898
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		601,948,555,000	600,000,000,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		601,948,555,000	600,000,000,000.0
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(234,100,000)	(234,100,000.0)
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		6,528,958,960	6,528,958,960.0
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		73,291,509,240	69,717,887,709
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69,692,544,836	51,635,505,252.0
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,598,964,404	18,082,382,457.0
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		48,680,186,676	48,845,550,229.0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		881,218,901,429	848,990,105,121

Người lập biểu



Khương Thị Hương

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2020

Tổng giám đốc




Lê Đình Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	2	3	4	5	6	7	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	123,467,645,138	137,203,454,611	123,467,645,138	137,203,454,611	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	123,467,645,138	137,203,454,611	123,467,645,138	137,203,454,611	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	113,738,380,025	127,940,967,336	113,738,380,025	127,940,967,336	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9,729,265,113	9,262,487,275	9,729,265,113	9,262,487,275	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	2,740,025	2,155,971	2,740,025	2,155,971	
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	236,283,120	530,038,610	236,283,120	530,038,610	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		233,278,184	460,162,854	233,278,184	460,162,854	
8. Phân lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		49,130,448	21,094,985	49,130,448	21,094,985	
9. Chi phí bán hàng	25		1,303,208,933	843,590,888	1,303,208,933	843,590,888	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3,695,184,981	2,246,646,133	3,695,184,981	2,246,646,133	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		4,546,458,552	5,665,462,609	4,546,458,552	5,665,462,609	
12. Thu nhập khác	31		4,443,952	203,292	4,443,952	203,292	
13. Chi phí khác	32		29,624,745	3,728,383	29,624,745	3,728,383	
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(25,180,793)	(3,525,091)	(25,180,793)	(3,525,091)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4,521,277,759	5,661,937,509	4,521,277,759	5,661,937,509	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	917,973,425	1,182,909,291	917,973,425	1,182,909,291	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3,603,304,334	4,479,028,218	3,603,304,334	4,479,028,218	
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		3,598,964,404	4,415,982,246	3,598,964,404	4,415,982,246	
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		4,339,930	63,045,972	4,339,930	63,045,972	
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	60	70	60	70	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

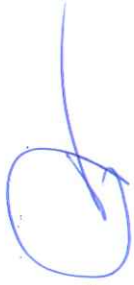
Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2020

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu



Khương Thị Hương

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên



Le Đình Vinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
1.Lợi nhuận trước thuế	01	4,521,277,759	5,661,937,509
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	213,298,116	214,121,598
- Các khoản dự phòng	03	(249,180,000)	295,930,004
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	04	2,974,102	2,026,310
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(51,838,063)	(2,151,514)
- Chi phí lãi vay	06	228,834,233	460,162,854
- Các khoản điều chỉnh khác	07	0	(193,978,389)
3.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	4,665,366,147	6,438,048,372
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(36,454,148,417)	(41,299,521,087)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4,625,224,726)	(4,925,202,596)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	30,511,924,513	31,672,297,904
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	227,411,993	213,611,956
- Tiền lãi vay đã trả	14	(233,278,184)	(436,998,324)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	(5,907,948,674)	(8,337,763,775)
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(127,272,727)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(37,948,555,000)	193,978,389
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	36,000,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,707,615	2,013,041
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2,073,120,112)	195,991,430
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	1,948,555,000	3,500,000,000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	0	8,068,914,314
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(4,442,499,999)	(7,540,099,999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2,493,944,999)	4,028,814,315
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50	(10,475,013,785)	(4,112,958,030)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19,974,470,751	14,276,911,410
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hoái đoái quy đổi ngoại tệ	61	(2,974,102)	(2,026,310)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	9,496,482,864	10,161,927,070

CHỈ TIÊU

Mã
số

Số cuối kỳ

Số đầu kỳ

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu



Khương Thị Hường

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên



Tổng Giám Đốc



Lê Đình Vinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/03/2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 19 ngày 17/08/2018.

Cổ phiếu của công ty đã chính thức được giao dịch tại Sở giao dịch thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 08 tháng 06 năm 2017 theo quyết định số 170/QĐ-SGDHCM ngày 26 tháng 05 năm 2017 của Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

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

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng tại ngày 31/03/2020: 29 người.

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

4. Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình.
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng.
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khác.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo hút thuốc lá).
- Đào tạo đại học và sau đại học.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cửa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ.
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tét, bện
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: biên dịch.
- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết : đại lý;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép, ván mỏng và sản xuất bao bì bằng gỗ.

- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.
- Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp.
- Dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

5 Danh sách các công ty quan trọng được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, Công ty có 04 công ty con được hợp nhất.

Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2020	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2020
1	Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	98%	98%
2	Công ty CP Crystal Holidays.	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	89.4%	89.4%
3	Công ty CP Everland Phú Yên	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	60.0%	60.0%

4	Công ty CP Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	60.0%	60.0%
---	-----------------------------	---	-------	-------

Danh sách các công ty liên kết sở hữu trực tiếp, gián tiếp được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 02

1	Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA	P 1706, TN The Garden Officetel, đường Mỹ Trì, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	46.16%	46.44%
2	Công ty cổ phần truyền thông Legafix Việt Nam		71.91%	71.91%
3	Công ty Quản Lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holidays		32.18%	32.18%

II. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán áp dụng: Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư sửa đổi hướng dẫn, bổ sung các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.
- Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:
Công ty và các công ty con đã áp dụng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty con

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

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 và 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.

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh 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 tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày như một tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu, phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

3 Hàng tồn kho

Bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tặng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành việc bán hàng.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

4 Các khoản phải thu

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

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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

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

6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013

7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Quyền sử dụng đất	lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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

8 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty và các công ty con có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12 Các khoản ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

14 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty và các công ty con 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 và các công ty con đã thu được hoặc 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty và các công ty con được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16 Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:

Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.

17 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN 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 TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất: Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Các bên liên quan: Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty và các công ty con nếu có khả năng kiểm soát Công ty và các công ty con hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty và các công ty con.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	9,171,422,519	5,050,216,234
- Tiền gửi ngân hàng	325,060,345	14,918,127,200
- Tiền gửi ngân hàng VND	316,893,849	14,907,777,122
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Đông Đô	693,732	2,378,090,968
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - CN Thăng Long	3,606,039	69,971
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	2,491,810	3,234,692
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô	3,937,018	1,062,246
Ngân hàng TMCP An Bình	-	105,005
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	6,241,433	7,972,019
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	1,085,295	1,299,395
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	2,019,377	1,618,246
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	2,618,731	11,853,443,870
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hà Thành	1,475,000	1,700,000
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	794,562	925,877
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	2,205,927	2,774,855
Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	220,391,094	8,691,214
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành Công	61,177,670	89,653,604
Ngân Hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Thanh Xuân	5,351,886	455,334,390
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Lý Thường Kiệt	1,004,817	1,031,266
Ngân hàng VIB - CN hai Bà Trưng	1,297,404	1,486,056
NH TMCP Sacombank Việt Nam	-	97,754,812
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ 1	-	1,027,311
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	502,054	501,325
- Tiền gửi ngân hàng USD	8,166,496	10,350,078
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	-	2,106,729
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành Công	8,166,496	8,243,349
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	-	-
Cộng	9,496,482,864	49,804,597,834

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi tiết kiệm

Số cuối kỳ

Số đầu năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

kết thúc tại ngày 31/03/2020

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	100,000,000	100,000,000
Cộng	100,000,000	100,000,000

(*): Theo Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm 12 tháng từ ngày 29/08/2018 đến ngày 29/08/2019, số tiền là 50.000.000 đồng, lãi suất 5,3%/năm

- Theo Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm 06 tháng từ ngày 22/08/2018 đến ngày 22/02/2019, số tiền là 50.000.000 đồng, lãi suất 5,3%/năm

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>Phải thu của khách hàng là các bên không liên quan</i>	<i>151,006,290,503</i>	<i>117,558,442,813</i>
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	661,458,250	1,161,458,250
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	96,991,811,832	82.858.884,858
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	2,471,533,862	1,061,408,622
Công ty CP Pjaca Group	34,370,199,847	-
Công ty CP xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông	108,849,891	-
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Thảo Nam	-	830,600,000
Công ty CP Timeshare Việt Nam	2,868,081,823	664,660,016
Công ty CP Vân Phong Toàn Cầu	6,823,896,750	6,823,896,750
Công Ty Cổ Phần CBPS	2,855,978,819	2,773,805,768
Công ty cổ phần Vân Đồn Heritage Road	-	29,125,000
Công ty Cổ Phần Crystal Bay	348,074,116	174,435,750
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	57,269,000	57,269,000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Và Chuyển Giao Công Nghệ	-	128,368,000
Công ty TNHH tư vấn và công nghệ Đức Anh	-	2,255,000,000
CN Hà Tây - Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội	109,401,550	559,401,550
Công ty CP phát triển kỹ thương tổng hợp	2,671,545,522	9,282,545,522
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Quang Minh	-	1,265,423,390
Công ty TNHH Thi công đá tự nhiên Nam Sơn	-	1,013,901,392
Công ty CP tập đoàn Nam Cường	-	225,059,986
Khách hàng khác	668,189,241	6,393,198,959
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>917,942,267</i>	<i>4,271,014,358</i>
Công ty Luật TNHH Vietthink	980,504,421	1,469,695,000
Công ty cổ phần TimeShare Việt Nam	-	2,498,689,092
Công ty cổ phần đầu tư Everland	(140,075,154)	72,400,600

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

kết thúc tại ngày 31/03/2020

Công ty CP Everland Phú Yên	-	-
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	77,513,000	230,229,666
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
	-	-
Cộng	151,924,232,770	121,829,457,171

4. Trả trước cho người bán**4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn****4.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM	1,204,624,152	1,220,623,730
Tổng công ty Tư Vấn Xây Dựng Việt Nam -	480,000,000	550,000,000
Công ty TNHH BDS Và Xây Dựng Kinh Bắc	-	5,900,938,959
Công ty TNHH TM Du lịch Hồng Ngọc Hà - CN Hà Nội	176,809,228	36,031,058
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	1,104,540,545	5,865,532,044
Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây Dựng Kinh Bắc	753,084,531	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty TNHH Đo Đặc Hiệp Minh	78,616,500	78,616,500
Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sông Cầu	50,000,000	50,000,000
Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội	512,582,000	-
công ty TNHH địa ốc Du lịch Đông Hải (KS Sheraton)	-	22,800,000
Công ty TNHH công nghệ thương mại & Beesky Việt Nam	90,000,000	90,000,000
Công ty TNHH bất động sản và xây dựng Kinh Bắc	612,838,700	755,761,581
Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera resort	5,000,000,000	4,987,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Everland	-	18,197,268
Công ty cổ phần khoa học công nghệ và truyền thông Việt Nam	-	22,605,000
FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD	-	697,896,102
Công ty CP Crystal Holidays	5,878,400	-
Khách hàng khác	2,906,421,096	466,754,257
Cộng	14,975,395,152	22,762,756,499

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng	
5. Phải thu khác				
5.1 Phải thu khác ngắn hạn	69,384,818,730	55,557,395,000	-	
<i>Phải thu tạm ứng</i>	68,566,115,584	53,004,022,222	-	
<i>Phải thu ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	804,251,340	840,290,835	-	
<i>Phải thu khác</i>	14,451,806	14,451,806	-	
Phải thu lãi ủy thác	-	1,698,630,137	-	
5.2 Phải thu khác dài hạn	302,768,097,090	302,768,097,090	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100,000,000	100,000,000	-	
Công ty CP Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương	1,491,024,150	1,491,024,150	-	
Liên danh Quảng Lợi - Everland - Trường Phúc	500,000,000	500,000,000	-	
Công ty CP CLB Du Thuyền Đệ Nhất (*)	300,000,000,000	300,000,000,000	-	
Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật và thương mại Quốc Khánh	167,072,940	167,072,940	-	
Công ty CP đầu tư Everland - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	10,000,000	10,000,000	-	
NH TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hồng Hà	500,000,000	500,000,000	-	
5.3 Phải thu khác	-	-	-	
	372,152,915,820	358,325,492,090	-	

(*): Hợp đồng hợp tác đầu tư số : 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Everland và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất. Góp vốn thực hiện dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Tảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hoà.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng đi đường		420,985,740		
Nguyên liệu, vật liệu	7,745,055,988	20,673,906,515	-	
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16,027,300,002	16,973,115,696	-	
Hàng hóa	158,624,356,450	139,713,479,763	-	
	182,396,712,440	177,781,487,714	-	

7 Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	89,913,959	118,147,145
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	48,611,299	88,142,675
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	41,302,660	10,749,267
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	19,255,203
- Dài hạn	1,933,524,494	2,152,079,325
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	936,946,552	1,349,825,374
Chi phí trả trước dài hạn khác	996,577,942	802,253,951
Cộng	2,023,438,453	2,270,226,470

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2020

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
I. NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu năm	343,733,280	383,636,364	4,469,570,818	220,300,000	-	5,417,240,462
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	343,733,280	383,636,364	4,469,570,818	220,300,000	-	5,417,240,462
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	306,495,558	383,636,364	2,791,477,183	13,712,994	-	3,495,322,099
- Khấu hao trong năm	17,186,664	-	173,959,785	18,358,335	-	209,504,784
Số dư cuối kỳ	323,682,222	383,636,364	2,965,436,968	32,071,329	-	3,704,826,883
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
- Tại ngày đầu kỳ	37,237,722	-	1,678,093,635	206,587,006	-	1,921,918,363
- Tại ngày cuối kỳ	20,051,058	-	1,504,133,850	188,228,671	-	1,712,413,579

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
I. NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu năm	-	-	45,520,000	-	-	45,520,000
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	45,520,000	-	-	45,520,000
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	-	-	36,097,837	-	-	36,097,837
- Khấu hao trong kỳ	-	-	3,793,332	-	-	3,793,332
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	39,891,169	-	-	39,891,169
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
1. Tại ngày đầu năm	-	-	9,422,163	-	-	9,422,163
2. Tại ngày cuối kỳ	-	-	5,628,831	-	-	5,628,831

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất
 Cho kỳ báo cáo
 kết thúc tại ngày 31/03/2020

10 Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Giá trị hợp lý	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế				
1 Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa (1)	67,000,000,000	90,148,682	67,000,000,000	90,148,682	67,090,148,682	67,000,000,000	90,148,682	67,090,148,682
2 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn (2)	-	-	36,000,000,000	-	-	36,000,000,000	141,471,957	36,141,471,957
3 Cty CP truyền thông Legalfix Việt Nam	9,250,000,000	6,516,244	9,250,000,000	6,516,244	9,256,516,244	9,250,000,000	6,516,244	9,256,516,244
4 Công ty Quản Lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holidays	36,000,000,000	-	36,000,000,000	-	36,000,000,000	36,000,000,000	-	36,000,000,000
Cộng	112,250,000,000	96,664,926	112,346,664,926	96,664,926	112,346,664,926	112,250,000,000	238,136,883	112,488,136,883

(1) - Thông qua Nghị quyết của HĐQT số 2012/2017/NQ-HĐQT-EVERLANDTRAVEL ngày 20/12/2017 Công ty Cổ phần Du lịch và giải trí Everland góp vốn thành lập Công ty cổ phần Thiên Việt Resort & Spa số vốn góp là 12.000.000.000 tương ứng tỷ lệ 8.57%.

- Thông qua Nghị quyết của HĐQT số 2012/2017/NQ-HĐQT-ANVIET ngày 20/12/2017 Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt góp vốn thành lập Công ty cổ phần Thiên Việt Resort & Spa số vốn góp là 55.000.000.000 tương ứng tỷ lệ 39.29%.

(2) Thông qua nghị quyết của HĐQT ngày 17/12/2018 Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland nhận chuyển nhượng 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn, chiếm 36% vốn điều lệ của công ty; tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng theo mệnh giá là 36.000.000.000 (Ba mươi sáu tỷ đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2020

11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng tại P.Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	10,895.967,312	10,768.694,585
Cộng	10,895,967,312	10,768.694,585

12 Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn		
- Phải trả người bán là các bên không liên quan	116,419,086,713	89,802,133,036
Công ty TNHH Kinh Doanh Thép Việt Bảo	-	-
Công ty CP ĐTPT Xây dựng và TM Việt Nam(Công ty CP tập đoàn MBG)	77,634,142,464	36,881.838,434
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	14,245,702,424	34,431.083,103
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh Doanh Vật tư Tổng Hợp	-	-
Công ty TNHH Flamingo Minh Huy	-	-
Công ty TNHH ĐTPT công nghệ xây dựng TM Quyền Anh	-	-
Quảng cáo google Awords	-	-
Công ty TNHH đầu tư TM và DV Thép An Phát	-	8,170.163,430
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Global Holidays	459.850,000	459.850,000
Công ty TNHH TM Dịch vụ Tổng hợp Tùng Phú Sơn Cần	1,796.259,300	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Everland	5,878,400	44.913,083
Công ty Cổ phần Đầu Tư Everland Phú Yên	-	44.913,083
Công ty CP Crystal Holidays	46,692,000	-
Công ty TNHH TM xây dựng Thịnh Gia Phú	345.884,804	595.884,804
Công ty TNHH Đầu tư TM và xây dựng Hà Phương	450.625,450	424.923,334
Công ty CP sản xuất TM DV Đại Lợi Phát	-	414.711,330
Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	20,050,806,755	-
Công ty TNHH thương mại và đầu tư Mạnh Phát	-	1,705.000,000
Công ty TNHH tổng hợp Minh Anh	-	3,150.345,522
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương Mại Bảo Ngân Vĩnh Phúc	-	1,430.000,000
Các đối tượng khác	1,383.245,116	2,048.506,913
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	116,419,086,713	89,802,133,036

13 Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	13,326,368,776	9,367,944,629
Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao Toàn Cầu	1,817.545,445	1.817.545,445
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	-	-
Công ty CP Lexus Thăng Long	303,732,000	303.732,000
Công ty TNHH Thương mại Thảo Hiền	-	-
Công ty CP đầu tư và XD Công nghiệp Hoàng Hai	-	443.112,194
Khách hàng khác	11,205.091,331	6,803.554,990
Cộng	13,326,368,776	9,367,944,629

14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	49,635,115	64,928,375	3,971,827	110,591,663
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,914,590,012	917,973,425	-	5,832,563,437
- Thuế thu nhập cá nhân	65,246,177	5,578,610	64,993,579	5,831,208
- Thuế các loại thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	-
- Các khoản phí, lệ phí	1,483,291	24,670,159	24,670,159	1,483,291
Cộng	5,030,954,595	1,016,150,569.0	96,635,565	5,950,469,599

15 Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	-	13,783,932
Chi phí thuê nhà phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	80,000,000	220,000,000
Cộng	80,000,000	233,783,932

16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Ngắn hạn	2,041,596,272	2,041,596,272
Cộng	2,041,596,272	2,041,596,272

17 Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả khác ngắn hạn	761,099,943	901,660,483
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	3,000,000	3,000,000
Bảo hiểm xã hội	105,002,490	65,375,600
Bảo hiểm Y Tế	17,306,610	10,570,000
Bảo hiểm thất nghiệp	8,125,560	5,049,600
Phải trả, phải nộp khác	511,614,810	701,614,810
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	-	-
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	116,050,473	116,050,473
Phải trả khác dài hạn	10,000,000	-
Cộng	771,099,943	901,660,483

18 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	-
Cộng thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2020

19 Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
19.1. Vay ngắn hạn	7.050,000,000	7.050,000,000	55,200,000	4,545,600,000	11,679,999,996	11,679,999,996
Ngân hàng OCB (1)	2.250,000,000	2.250,000,000	55,200,000	4,545,600,000	6.630,000,000	6.630,000,000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	4.800,000,000	4.800,000,000	-	-	4.800,000,000	4.800,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	-	-	-	-	249,999,996	249,999,996
19.3. Vay trung hạn	541,666,674	541,666,674	249,999,996	395,699,999	354,166,677	354,166,677
Ngân hàng OCB (3)	-	-	-	333,200,000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	541,666,674	541,666,674	249,999,996	62,499,999	354,166,677	354,166,677
Cộng	7,591,666,674	7,591,666,674	305,199,996	4,941,299,999	12,034,166,673	12,034,166,673

(1) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mốc Số: 0032/2018/HĐTD-OCB ngày 06/10/2018; Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 06/10/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; phát hành các báo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay; Phát hành thư tín dụng - L/C; Nhập vật liệu xây dựng phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo: Thế chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mới - Phường Mỹ Đình 1 - Quận Nam Từ Liêm - Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh. Lãi Suất: theo từng lần nhận nợ + Thế chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m2, thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thế chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2EA071820, biển số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501

(2) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chỉ số 0066/2018.HĐTDHM ngày 10/12/2018. Hạn mức tín dụng chỉ là: 2.000.000.000 VND; Mục đích tín dụng chỉ: thanh toán chi phí hoạt động thường xuyên của Bên vay; Lãi suất trần chi (%năm)= Lãi suất tiền gửi (%năm)+ Biên độ (5%/năm); thời hạn cấp hạn mức trần chi 12 tháng;

(3) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 10761.19.067.3119999.TD ký ngày 08/04/2019 hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 30/03/2020 lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thường mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này là: tiền ký quỹ tại MB, Hợp đồng tiền gửi, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá do MB phát hành, trái phiếu chính phủ, tín phiếu kho bạc, bất động sản, hàng tồn kho và khoản phải thu hoặc giá trị sản lượng dở dang, quyền đòi nợ hình thành từ phương án, động sản, các tài sản đặc biệt được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

(3) Y tá Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng tín dụng số 00.44/2017/HĐTD-DN ngày 26/12/2017; số tiền vay vốn 554.000.000 đồng; 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.

(4) - Vay trung hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp Đồng Cáp Tín Dụng Hạn Mức Số: 225/2018/HĐTD/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 06/06/2018, thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: Tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh công ty; Lãi suất linh hoạt quy định tại từng giấy nhận nợ; Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp xe ô tô nhãn hiệu Camry 2.5Q số khung: RL4BF3FK9J6012455, số máy: 2ARJ977278, biên kiểm soát số: 30F-205.46

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2020

20. Vốn chủ sở hữu

20.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân bổ	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	5	6	7
- Số dư đầu năm trước	600,000,000,000	(234,100,000)	3,908,552,407	55,646,932,679	9,172,884,112	668,494,269,198
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	18,082,382,457	169,703,483	18,252,085,940
- Phân phối lợi nhuận	-	-	2,620,406,553	(3,930,609,830)	-	(1,310,203,277)
- Tăng do phát hành thêm cổ phiếu	-	-	-	-	39,500,000,000	39,500,000,000
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(80,817,597)	-	(80,817,597)
- Tăng khác	-	-	-	-	2,962,634	2,962,634
- Số dư cuối năm trước	600,000,000,000	(234,100,000)	6,528,958,960	69,717,887,709	48,845,550,229	724,858,296,898
- Số dư đầu năm nay	600,000,000,000	(234,100,000)	6,528,958,960	69,717,887,709	48,845,550,229	724,858,296,898
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	3,598,964,404	4,339,930	3,603,304,334
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
- Tăng do phát hành thêm cổ phiếu	1,948,555,000	-	-	-	-	1,948,555,000
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(25,342,873)	(169,703,483)	(195,046,356)
Số dư cuối kỳ	601,948,555,000	(234,100,000)	6,528,958,960	73,291,509,240	48,680,186,676	730,215,109,876

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

kết thúc tại ngày 31/03/2020

20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các Cổ đông	600,000,000,000	600,000,000,000
Ông Lê Đình Vinh	152,000,000,000	152,000,000,000
Ông Nguyễn Thúc Cấn	45,000,000,000	45,000,000,000
Các cổ đông khác	403,000,000,000	403,000,000,000
Cộng	600,000,000,000	600,000,000,000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của chủ sở hữu	601,948,555,000	600,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	600,000,000,000	600,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	1,948,555,000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	601,948,555,000	600,000,000,000
Cổ tức và lợi nhuận đã chia	-	-
Cộng	601,948,555,000	600,000,000,000

20.3. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60,000,000	60,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	60,194,856	60,000,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	60,194,856	60,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	60,194,856	60,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cộng	60,194,856	60,000,000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phiếu

20.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	6,528,958,960	6,528,958,960
Cộng	3,908,552,407	3,908,552,407

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1 Doanh thu

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	112,636,096,377	439,305,467,765
Doanh thu xây lắp	5,396,769,644	47,987,777,573
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,434,779,117	97,958,622,926
Cộng	123,467,645,138	585,251,868,264

3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Doanh thu thuần bán hàng hoá	112,636,096,377	439,305,467,765
Doanh thu xây lắp	5,396,769,644	47,987,777,573
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5,434,779,117	97,958,622,926
Cộng	123,467,645,138	585,251,868,264

4 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	107,129,460,767	425,778,597,762
Giá vốn hoạt động xây lắp	2,483,660,298	38,061,683,496
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4,125,258,960	83,417,258,498
Cộng	113,738,380,025	547,257,539,756

5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,709,191	43,815,501
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, ủy thác đầu tư	-	1,698,630,138
Tiền bồi thường do hủy hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	30,834	-
Cộng	2,740,025	1,742,445,639

6 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
--	---------------------------------	---------------------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

kết thúc tại ngày 31/03/2020

Chi phí lãi vay	233,278,184	1,677,940,180
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá thanh toán	3,004,936	-
Chênh lệch tỷ giá	-	9,088,229
Dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Cộng	236,283,120	1,687,028,409

7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	917,973,425	4,927,437,213
Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	911,203,066	4,592,350,654
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Crystal Holiday	3,425,519	292,027,913
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP PT Y Học An Việt	1,558,560	12,346,577
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Everland Phú Yên	1,786,280	30,712,069

8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	3,598,964,404	27,040,738,708
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	3,598,964,404	
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCB		1,352,036,935
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	60,000,000	60,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	60	70

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (04) 35690141 - Fax: (4) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2020

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan**

<i>STT</i>	<i>Tên tổ chức/cá nhân có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty TNHH Luật Viethink	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Viethink
2	Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là TVHĐQT Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương
3	Công ty Cổ phần Heritage Holdings	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Heritage Holdings
4	Công ty CP truyền thông LegalFix	Bà Dương Thị Vân Anh TVHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP truyền thông LegalFix
5	Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL	Ông Nguyễn Hà Nguyễn TVBKS công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL
6	Công ty cổ phần Crystal Holidays	Công ty con
7	Công ty cổ phần phát triển y học An Việt	Công ty con
8	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
9	Công ty cổ phần Everland Văn Đồn	Công ty con
10	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Ngân Sơn	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Crystal Holydays.
11	Công ty cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Phát triển Y học An Việt và Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland
12	Công ty cổ phần truyền thông Legalfix Việt Nam	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Crystal Holydays.
13	Công ty Quản Lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holiday	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Crystal Holydays.

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	112,843,751,655	107,129,460,767	5,714,290,888
Thi công, xây lắp	5,396,769,644	2,483,660,298	2,913,109,346
Kinh doanh dịch vụ	5,227,123,839	4,125,258,960	1,101,864,879
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			0
Cộng	123,467,645,138	113,738,380,025	9,729,265,113
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			49,130,448
Doanh thu hoạt động tài chính			2,740,025
Chi phí hoạt động tài chính			236,283,120
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			4,997,393,914
Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD			4,547,458,552

4. 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).

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO.

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Khương Thị Hương

Bùi Thị Bích Liên

Lê Đình Vinh

