

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015*

*kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

---

Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**

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

Điện thoại: (04) 3 974 5081/82      Fax: (04) 3 974 5083

*Hà Nội, tháng 10 năm 2016*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

---

MỤC LỤC

Nội dung	Trang số
Báo cáo của hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2015</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2015</i>	9
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2015</i>	10 - 34

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

### Khái quát chung về Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 16 ngày 12/9/2014.

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

#### Hội đồng quản trị:

1 Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
2 Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT
3 Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT
4 Ông Nguyễn Thúc Cấn	Thành viên HĐQT

#### Ban Tổng Giám đốc:

1 Ông Nguyễn Thúc Cấn	Tổng Giám đốc
2 Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

#### Kiểm toán viên độc lập

Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đại diện cho  
Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND



\_\_\_\_\_  
Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thúc Cẩn  
Hà Nội, ngày 5 tháng 10 năm 2016



Số: *139* /2016/CPA HANOI - BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015  
của Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND*

Kính gửi:

CÁC CỔ ĐÔNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND được lập ngày 30/03/2016, trình bày từ trang 06 đến trang 34 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2016



Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Tĩnh  
Giấy CNDKHNKT số: 0132-2013-016-1

Kiểm toán viên

Lê Văn Tuấn  
Giấy CNDKHNKT số: 1695-2013-016-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015*

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		220.602.185.762	228.090.761.933
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.706.631.335	13.734.178.967
1. Tiền	111		13.706.631.335	13.734.178.967
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		176.424.065.702	198.038.563.339
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	17.993.690.765	64.389.199.849
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		270.874.937	387.696.824
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3.1	157.000.000.000	133.000.000.000
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.2	1.159.500.000	261.666.666
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	30.422.251.294	16.177.124.818
1. Hàng tồn kho	141		30.422.251.294	16.177.124.818
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		49.237.431	140.894.809
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6.1	-	8.334.546
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		49.237.431	132.560.263
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	200		2.582.073.336	2.728.578.840
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		121.000.000	121.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.3.3	121.000.000	121.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.330.012.049	2.490.336.421
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	2.330.012.049	2.490.336.421
- Nguyên giá	222		3.153.858.644	2.810.125.364
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(823.846.595)	(319.788.943)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		131.061.287	117.242.419
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6.2	131.061.287	117.242.419
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>223.184.259.098</b>	<b>230.819.340.773</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015  
 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>32.556.976.874</b>	<b>72.723.064.253</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>32.346.976.874</b>	<b>72.023.064.253</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	16.198.651.515	63.815.765.519
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.755.615.392	1.725.462.732
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	3.041.905.345	412.871.071
4. Phải trả người lao động	314		555.031.044	482.989.390
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.11	150.000.000	
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10.1	3.651.106.253	154.890.541
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.7a	4.994.667.325	5.431.085.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>210.000.000</b>	<b>700.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.10.2	50.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.7b	160.000.000	700.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>190.627.282.224</b>	<b>158.096.276.520</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>190.627.282.224</b>	<b>158.096.276.520</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180.000.000.000	156.720.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		180.000.000.000	156.720.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.627.282.224	1.376.276.520
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		1.376.276.520	162.387.227
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.251.005.704	1.213.889.293
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>223.184.259.098</b>	<b>230.819.340.773</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Thúc Cẩn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	223.526.316.037	107.946.330.451
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	12.412.494.350	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10		211.113.821.687	107.946.330.451
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	196.448.072.778	101.339.164.051
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.665.748.909	6.607.166.400
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.912.488.382	262.273.110
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	523.237.116	196.877.417
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		523.046.680	196.877.417
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.140.811.459	5.116.255.766
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.914.188.716	1.556.306.327
11. Thu nhập khác	31		22.852.471	12.635
12. Chi phí khác	32		29.624.719	54.442
13. Lợi nhuận khác	40		(6.772.248)	(41.807)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.907.416.468	1.556.264.520
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	2.656.410.764	342.375.227
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		9.251.005.704	1.213.889.293
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	528	

Người lập biểu

*Nguyễn Thị Miên*

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

*Nguyễn Phương Ngân*

Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp trực tiếp)  
 Năm 2015

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I	2	3	3	4
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		280.102.794.440	77.346.833.888
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(278.857.603.389)	(74.264.141.569)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.286.248.420)	(9.597.335.717)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(523.046.680)	(196.877.417)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(56.056.846)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	VII.1	3.492.861.873	79.118.415.211
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	VII.2	(274.352.393)	(255.114.604)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>(345.594.569)</i>	<i>72.095.722.946</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(2.810.125.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(157.000.000.000)	(133.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		133.000.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.014.590.531	592.958
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(21.985.409.469)</i>	<i>(135.809.532.406)</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		23.280.000.000	66.720.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		9.417.383.549	6.491.085.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.393.801.224)	(360.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>22.303.582.325</i>	<i>72.851.085.000</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<i>50</i>		<i>(27.421.713)</i>	<i>9.137.275.540</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13.734.178.967	4.596.889.941
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		(125.919)	13.486
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		13.706.631.335	13.734.178.967

Người lập biểu

*Nguyễn Thị Miên*

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

*Nguyễn Phương Ngân*

Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2016



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

## I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

## 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 16 ngày 12/9/2014.

Vốn điều lệ của Công ty là: 180.000.000.000 đồng

(Bằng chữ: Một trăm tám mươi tỷ đồng chẵn).

Cơ cấu vốn điều lệ:	Cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	1.800.000	18.000.000.000	10,00%
Ông Lê Đình Tuấn	8.820.000	88.200.000.000	49,00%
Bà Dương Thị Vân Anh	7.380.000	73.800.000.000	41,00%
<b>Tổng Cộng</b>	<b>18.000.000</b>	<b>180.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng có thời hạn tại ngày 31/12/2015: 28 người.

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

## 4. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

## IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:**

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

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

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

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

+ Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

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

### 3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

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

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

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

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

*Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

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

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

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

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

*Phương pháp khấu hao TSCĐ*

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 -50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6- 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm
Tài sản cố định vô hình	3 - 50 năm

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

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

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm
- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- Các khoản chi phí trả trước khác phụ vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

**8 Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

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

**9 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

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



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

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

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

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

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

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

#### 11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả khác.

**13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Không hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện các khoản:

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

**14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:

+ Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.

+ Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính ( nếu lãi) hoặc chi phí tài chính ( nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.

- Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc mua lại cổ phiếu.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

**15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

#### Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

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

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

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

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

#### 16 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

#### 17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

#### 18 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyên nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm.

Hoàn lại tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

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

1. Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.677.414.183	13.724.880.803
+ Tiền Việt Nam	13.677.414.183	13.724.880.803
+ Tiền ngoại tệ		
Tiền gửi Ngân hàng	29.217.152	9.298.164
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	26.887.837	7.171.227
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam BIDV	1.463.779	1.011.734
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín Sacombank	1.331.048	1.069.753
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam Maritime bank	-	-
+ Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam Vietinbank	1.695.912	1.169.101
+ Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam Eximbank	82.502	82.502
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Techcombank	2.185.065	1.052.666
+ Ngân hàng TMCP An Bình ABBANK	14.797.954	1.537.927
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam OCB	2.844.038	1.247.544
+ Ngân hàng Agribank	2.487.539	-
Tiền gửi Ngân hàng USD	2.329.315	2.126.937
+ Ngân hàng TMCP An Bình ABBANK	2.193.378	2.126.937
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín Sacombank	135.937	-
- Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	13.706.631.335	13.734.178.967

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

2. Phải thu khách hàng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	17.993.690.765	-	64.389.199.849	-
<i>a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>	<i>17.583.340.765</i>	<i>-</i>	<i>64.088.699.849</i>	<i>-</i>
CN Công ty TNHH MTV XD vận tải Hùng Vương tại Hà N	-	-	7.928.147.832	-
Cty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	12.998.917.854	-	15.110.026.861	-
Công ty TNHH Sản Xuất Tân Thành	-	-	4.254.908.000	-
Công ty Cổ Phần Truyền Thông Max	511.588.000	-	1.035.154.120	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Khánh Điền	-	-	4.546.473.568	-
Công ty TNHH Xây dựng và Xuất Nhập Khẩu Bằng Hữu	-	-	1.160.955.051	-
Công ty TNHH Đầu tư sản xuất kỹ thương Huy Hoàng	-	-	27.063.342.240	-
Khách hàng khác	4.072.834.911	-	2.989.692.177	-
<i>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>410.350.000</i>	<i>-</i>	<i>300.500.000</i>	<i>-</i>
Công ty Luật TNHH Vietthink	410.350.000	-	300.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.993.690.765</b>	<b>-</b>	<b>64.389.199.849</b>	<b>-</b>
3. Phải thu khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn	157.000.000.000	-	133.000.000.000	-
Lê Thanh Thủy (1)	25.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Ngô Việt Hưng (2)	15.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Lang Văn In (3)	8.000.000.000	-	22.000.000.000	-
Nguyễn Văn Ngân (4)	25.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Nguyễn Thị Thủy	-	-	11.000.000.000	-
Dương Minh Thông (5)	16.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Phạm Huy Thành	-	-	12.000.000.000	-
Lê Thị Tuyền	-	-	13.000.000.000	-
Nguyễn Thị Vân Khánh (6)	20.000.000.000	-	-	-
Vũ Văn Hòa (7)	26.000.000.000	-	-	-

Trần Văn Long (8)

22.000.000.000

- (1) Khoản ủy thác đầu tư cho bà Lê Thanh Thủy theo hợp đồng số HĐ229A/2015/HĐUT/EVG - Le Thanh Thuy ngày 22/9/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng với số tiền ủy thác là 25 tỷ.
- (2) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Ngô Việt Hưng theo hợp đồng số 179/2015/HĐUT/EVG - Ngo Viet Hung ngày 17/09/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng với số tiền ủy thác 15 tỷ
- (3) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Lang Văn In theo hợp đồng số 229B/2015/HĐUT/EVG-Lang Van In ngày 22/9/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng với số tiền ủy thác là 8 tỷ
- (4) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Văn Ngân theo hợp đồng số 309/2015/HĐUT/EVG- Nguyen Van Ngan ngày 30/9/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng số tiền ủy thác 25 tỷ.
- (5) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Dương Minh Thông theo hợp đồng số 139/2015/HĐUT/EVG-Duong Minh Thong ngày 13/9/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng, số tiền ủy thác 16 tỷ.
- (6) Khoản ủy thác đầu tư cho bà Nguyễn Thị Vân Khánh theo hợp đồng số 209/2015/HĐUT/EVG - Nguyen Thi Van Khanh ngày 20/09/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng, số tiền ủy thác 20 tỷ.
- (7) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Vũ Văn Hòa theo hợp đồng số 249/2015/HĐUT/EVG- Vu Van Hoa ngày 24/9/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng, số tiền ủy thác 26 tỷ.
- (8) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Trần Văn Long theo hợp đồng số 109/2015/HĐUT/EVG- Tran Van Long ngày 10/9/2015, lợi tức ủy thác 2,5%/năm, thời hạn 6 tháng, số tiền ủy thác 22 tỷ.

**3.2 Phải thu ngắn hạn khác**

1.159.500.000

261.666.666

Lợi tức ủy thác dự thu

1.120.000.000

261.666.666

Phải thu tạm ứng

39.500.000

-

**3.3 Phải thu khác dài hạn**

121.000.000

121.000.000

Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà

121.000.000

121.000.000

**4. Hàng tồn kho**

Số cuối năm

Số đầu năm

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	5.965.145.846	-	2.226.391.767	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	993.903.497	-	-	-
Hàng hóa	23.463.201.951	-	13.950.733.051	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>30.422.251.294</b>	<b>-</b>	<b>16.177.124.818</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2015

**5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>					
Số dư đầu năm	-	383.636.364	2.426.489.000		2.810.125.364
- Mua trong năm					-
- XDCB hoàn thành	343.733.280				343.733.280
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác				-	-
Số dư cuối năm	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000	-	3.153.858.644
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	-	40.068.684	279.720.259	-	319.788.943
- Khấu hao trong năm	22.915.552	76.727.268	404.414.832		504.057.652
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	22.915.552	116.795.952	684.135.091	-	823.846.595
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>					
- Tại ngày đầu năm	-	343.567.680	2.146.768.741	-	2.490.336.421
- Tại ngày cuối năm	320.817.728	266.840.412	1.742.353.909	-	2.330.012.049

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





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2015

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>6. Chi phí trả trước</b>		
<i>6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn</i>	-	8.334.546
Chi phí bảo hiểm	-	8.334.546
<i>6.2 Chi phí trả trước dài hạn</i>	131.061.287	117.242.419
Công cụ, dụng cụ	117.193.105	117.242.419
Chi phí trả trước khác	13.868.182	-
<b>7. Vay và nợ thuê tài chính (phụ lục 01)</b>		
<b>8. Phải trả người bán</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	<i>16.198.651.515</i>	<i>63.815.765.519</i>
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>	<i>16.198.651.515</i>	<i>63.815.765.519</i>
Công ty CP ĐT Phát triển Xây dựng và TM Việt Nam	2.590.857.500	2.595.832.055
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	65.305.877	574.170.236
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú	850.843.538	7.361.018.407
Công ty cổ phần nội thất Trung Anh	-	369.245.440
Công ty cổ phần sản xuất và kinh doanh vật tư Tổng hợp	-	7.915.733.760
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	4.351.904.189
Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà	743.184.816	146.023.680
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	566.442.481	7.166.442.481
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển thương mại Thái Phon	-	4.169.000.000
Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Thương mại Phúc Liên	-	1.980.013.514
Doanh nghiệp tư nhân sắt thép 27-7	-	26.986.439.576
Công ty Cổ phần Công Thương Đông Phương	108.963.360	-
Công ty Cổ phần ĐT XD và TM HP98	319.778.411	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và thể thao Châu An	170.250.000	-
Công ty TNHH Thương mại tổng hợp Văn Lang	10.162.771.466	-
Khách hàng khác	620.254.066	199.942.181
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan:</i>	-	-

Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán

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

## 9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT nội địa	-	22.377.076	22.377.076	-
Thuế GTGT NK	7.615.810	128.925.310	136.545.570	(4.450)
Thuế TNDN	332.340.820	2.656.410.764		2.988.751.584
Thuế xuất nhập khẩu	19.756.230	91.404.993	111.161.223	-
Thuế TNCN	53.158.211	-	-	53.158.211
Các loại thuế khác		4.000.000	4.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>412.871.071</b>	<b>2.903.118.143</b>	<b>274.083.869</b>	<b>3.041.905.345</b>

## 10. Các khoản phải trả khác

## 10.1 Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	312.293.849	140.327.721
Bảo hiểm y tế	36.961.629	7.198.260
Bảo hiểm thất nghiệp	16.342.724	3.114.560
Phải trả, phải nộp khác	32.508.051	1.250.000
Lê Đình Vinh (1)	3.250.000.000	-

(1) Khoản phải trả theo biên bản thỏa thuận ba bên về việc quản lý, sử dụng và khai thác căn nhà mẫu số 04-TT34, dự án khu đô thị mới Nam An Khánh giữa Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà - Ông Lê Đình Vinh và Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND.

## 10,2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn

Tiền đặt cọc thuê mặt bằng Công ty Everpia

	50.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.701.106.253</b>	<b>154.890.541</b>

## 11. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	150.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2015

**15. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

**A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	90.000.000.000				162.387.227	90.162.387.227
- Tăng vốn trong năm trước	66.720.000.000					66.720.000.000
- Lãi trong năm trước					1.213.889.293	1.213.889.293
- Tăng khác						-
- Giảm vốn năm trước						-
- Giảm khác năm trước						-
2. Số dư cuối năm trước	156.720.000.000	-	-	-	1.376.276.520	158.096.276.520
3. Số dư đầu năm nay	156.720.000.000	-	-	-	1.376.276.520	158.096.276.520
- Tăng vốn trong năm nay	23.280.000.000					23.280.000.000
- Lãi trong năm					9.251.005.704	9.251.005.704
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong năm						-
- Giảm khác trong năm						-
4. Số dư cuối năm	180.000.000.000	-	-	-	10.627.282.224	190.627.282.224

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2015

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Lê Đình Vinh	18.000.000.000	14.100.000.000
Ông Lê Đình Tuấn	88.200.000.000	68.820.000.000
Bà Dương Thị Vân Anh	73.800.000.000	73.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>180.000.000.000</b>	<b>156.720.000.000</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	156.720.000.000	90.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	23.280.000.000	66.720.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	180.000.000.000	156.720.000.000
<b>Đ. Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.000.000	15.672.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.000.000	15.672.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>18.000.000</i>	<i>15.672.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.000.000	15.672.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>18.000.000</i>	<i>15.672.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:

10.000 VND/ 1 Cổ phiếu

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	199.261.001.012	77.608.217.045
Doanh thu thi công, xây lắp	20.354.405.936	27.040.459.888
Doanh thu dịch vụ	3.910.909.089	3.297.653.518
<b>Cộng</b>	<b>223.526.316.037</b>	<b>107.946.330.451</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	12.412.494.350	-
+ Hàng bán bị trả lại	12.412.494.350	-
3. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	181.876.362.756	74.806.211.512
Giá vốn, thi công xây lắp	11.407.690.334	25.236.196.934
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.164.019.688	1.296.755.605
<b>Cộng</b>	<b>196.448.072.778</b>	<b>101.339.164.051</b>
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2015

	Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	757.198	592.958
	Chênh lệch tỷ giá	64.517	13.486
	Lợi tức ủy thác đầu tư	2.911.666.667	261.666.666
	<b>Cộng</b>	<b>2.912.488.382</b>	<b>262.273.110</b>
<b>5.</b>	<b>Chi phí hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí lãi vay	523.046.680	196.877.417
	Chênh lệch tỷ giá	190.436	-
	<b>Cộng</b>	<b>523.237.116</b>	<b>196.877.417</b>
<b>6.</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí nhân viên quản lý	2.680.266.958	3.793.140.241
	Chi phí đồ dùng VP	125.758.411	337.010.333
	Chi phí KH TSCĐ	349.201.600	50.179.085
	Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.954.269.012	880.645.212
	Chi phí QLDN khác	27.315.478	51.280.895
	<b>Cộng</b>	<b>5.140.811.459</b>	<b>5.116.255.766</b>
<b>7.</b>	<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.656.410.764	342.375.227
<b>8.</b>	<b>Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	192.332.321.462	89.801.168.779
	Chi phí nhân viên	4.475.271.958	14.371.390.241
	Chi phí khấu hao TSCĐ	504.057.652	319.788.943
	Chi bằng tiền khác	31.315.478	586.863.006
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.239.821.184	1.376.208.848
	<b>Cộng</b>	<b>202.582.787.734</b>	<b>106.455.419.817</b>
<b>9.</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		<b>Năm trước</b>
	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		9.251.005.704
	Số cổ phiếu lưu hành đầu kỳ		15.672.000
	Số cổ phiếu phát hành thêm		2.328.000
	Số cổ phiếu lưu hành bình quân		17.513.633
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		528

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

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.492.861.873</b>	<b>79.118.415.211</b>
Thu lại tiền cho mượn	-	79.000.000.000
Thu thuế TNCN	-	53.158.211
Thu lại đã trả người bán	170.150.173	32.235.000
Thu tiền của Mr Vinh	3.250.000.000	-
Thu đặt cọc	50.000.000	-
Thu khác	22.711.700	33.022.000
<b>2. Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>274.352.393</b>	<b>255.114.604</b>
Chi nộp thuế GTGT nội địa, hàng nhập khẩu	158.922.646	20.928.588
Chi nộp thuế nhập khẩu	111.161.223	61.931.666
Chi nộp thuế môn bài	4.000.000	4.000.000
Chi nộp bảo hiểm	-	47.200.884
Tiền chi đặt cọc thuê nhà	268.524	121.000.000
Chi khác	-	53.466

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1 Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

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

**Tài sản tài chính**

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

	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
- Tiền và các khoản tương đương tiền	13.706.631.335	13.706.631.335
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	19.424.065.702	176.424.065.702

**Công nợ tài chính**

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

**Công nợ tài chính tại**

**31/12/2015**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán	16.198.651.515	-	16.198.651.515
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.651.106.253	-	3.651.106.253
Vay và nợ thuê tài chính	4.994.667.325	160.000.000	5.154.667.325

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

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

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

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

**2. Thông tin về các bên liên quan khác**

**2.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty Luật TNHH Vietthink

Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink

**2.2. Thu nhập Ban Tổng Giám đốc**

	Năm nay	Năm trước
Lương thưởng Ban Giám đốc	351.000.000	264.000.000
<b>Cộng</b>	<b>351.000.000</b>	<b>264.000.000</b>

**2.3. Doanh thu bán hàng và CCDV**

	Năm nay	Năm trước
Công ty Luật TNHH Vietthink	851.681.816	550.909.090
<b>Cộng</b>	<b>851.681.816</b>	<b>550.909.090</b>

**2.4. Mua hàng hóa dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	280.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>280.000.000</b>

**2.5. Các khoản phải thu**

	Năm nay	Năm trước
Công ty Luật TNHH Vietthink	410.350.000	300.500.000
<b>Cộng</b>	<b>410.350.000</b>	<b>300.500.000</b>

**2.6. Các khoản phải trả**

	Năm nay	Năm trước

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

Lê Đình Vinh	3.250.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.250.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

Hoạt động kinh doanh, xây lắp

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

Kinh doanh thương mại: Bán vật tư hàng hoá.

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

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

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	186.848.506.662	181.876.362.756	4.972.143.906
Thi công, xây lắp	20.354.405.936	11.407.690.334	8.946.715.602
Kinh doanh dịch vụ	3.910.909.089	3.164.019.688	746.889.401
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(5.140.811.459)
<b>Cộng</b>	<b>211.113.821.687</b>	<b>196.448.072.778</b>	<b>9.524.937.450</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội. Các Báo cáo này đã được lập theo Quyết định số 48/2006/QĐ-BTC ngày 14/09/2006. Năm 2015 là kỳ kế toán đầu tiên doanh nghiệp thực hiện chế độ kế toán theo hướng dẫn Thông tư 200 (TT200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014). Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với kỳ này.

Tài sản	Số cuối năm 2014 theo QĐ 48/2006/QĐ-BTC ngày 14/09/2006	Số đầu năm 2015 theo TT 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014	Chênh lệch
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính</b>			-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	133.000.000.000	-	(133.000.000.000)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	65.038.563.339	198.038.563.339	133.000.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	133.000.000.000	133.000.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			-
1. Tài sản cố định hữu hình		2.490.336.421	Thuyết minh tách theo loại tài sản
- Nguyên giá		2.810.125.364	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(319.788.943)	

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



Nguồn vốn	Số cuối năm 2014	Số đầu năm 2015	Chênh lệch
	theo QĐ 48/2006/QĐ-BTC ngày 14/09/2006	theo TT 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014	

**1. Vốn góp của chủ sở hữu**

- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		137.800.000.000	TM bổ sung
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.376.276.520	1.376.276.520	-
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		162.387.227	Thuyết minh tách số
- LNST chưa phân phối kỳ này		1.213.889.293	kỳ trước và kỳ này

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

**6. Những thông tin khác**

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2016

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miền

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Thúc Cẩn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2015

Phụ lục 01

**7. Vay và nợ thuê tài chính**

	Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
7.a	Vay và nợ ngắn hạn	4.994.667.325	4.994.667.325	9.957.383.549	10.933.801.224	5.431.085.000	5.431.085.000
	Vay ngắn hạn	4.454.667.325	4.454.667.325	9.417.383.549	9.853.801.224	4.891.085.000	4.891.085.000
	Ngân hàng OCB	4.454.667.325	4.454.667.325	9.417.383.549	9.853.801.224	4.891.085.000	4.891.085.000
	Nợ dài hạn đến hạn trả	540.000.000	540.000.000	540.000.000	1.080.000.000	540.000.000	540.000.000
	Ngân hàng OCB	540.000.000	540.000.000	540.000.000	540.000.000	540.000.000	540.000.000
7.b	Vay dài hạn	160.000.000	160.000.000	-	540.000.000	700.000.000	700.000.000
	Ngân hàng OCB	160.000.000	160.000.000	-	540.000.000	700.000.000	700.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.154.667.325</b>	<b>5.154.667.325</b>	<b>9.957.383.549</b>	<b>11.473.801.224</b>	<b>6.131.085.000</b>	<b>6.131.085.000</b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2015

### 1. Vay ngắn hạn

+ Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức Số: 0029/2014/HĐTDHM ngày 21/08/2014 hạn mức là 15.000.000.000 đồng thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 21/08/2014. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh đá xây dựng và vật liệu xây dựng; Bảo lãnh ngân hàng phục vụ cho hoạt động kinh doanh của công ty; Phát hành thư tín dụng L/C nhập khẩu vật liệu xây dựng. Tài sản bảo đảm vay: Là một số tài sản cá nhân của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh.

+ Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 0039/2015/HĐTDHM ngày 09/09/2015 hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng thời hạn duy trì mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 09/09/2015. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Phát hành các bảo lãnh phục vụ việc hoạt động sản xuất kinh doanh của bên Vay; Phát hành thư tín dụng L/C nhập khẩu vật liệu xây dựng. Tài sản bảo đảm vay: Là một số tài sản cá nhân của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh.

### 2. Vay dài hạn

+ Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng Tín Dụng -Khách hàng Doanh Nghiệp Số: 0010/2014/HĐTD-DN ngày 28/04/2014 Số tiền vay là 1.600.000.000 đồng thời hạn vay là 36 tháng. Lãi suất vay là 12,5%/năm. Mục đích vay: Mua 1 xe ô tô Audi Q5 2.0 mới 100% theo hợp đồng bán hàng số Mua 1 xe ô tô Audi Q5 2.0 mới 100% theo hợp đồng bán hàng số CLAHN14005 ngày 02/01/2014, HĐ VAT số 0000687 ngày 22/04/2014. Tài sản bảo đảm vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

Nguyên giá tài sản cầm cố : 2.426.489.000 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố tại ngày 31/12/2015: 1.742.353.909 đồng

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