

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
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2018



Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

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
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2018

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

104
CÔ
CỔ
ĐÀ
VE
DINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	1	2	3	4	5
A	Tài sản ngắn hạn	100		317,032,737,835	214,736,960,083
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>16,925,709,467</i>	<i>26,826,388,699</i>
1	Tiền	111		16,925,709,467	26,826,388,699
<i>II</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>100,000,000</i>	<i>50,000,000</i>
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	100,000,000	50,000,000
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>160,696,506,564</i>	<i>82,413,134,711</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	116,725,248,789	37,263,873,632
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	25,081,036,879	21,287,950,984
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	19,085,515,717	23,861,310,095
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(195,294,821)	-
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>139,127,730,938</i>	<i>104,452,572,954</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.06	139,127,730,938	104,452,572,954
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>182,790,866</i>	<i>994,863,719</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	182,790,866	322,401,939
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	672,461,780
B	Tài sản dài hạn	200		448,332,566,748	177,266,840,887
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>271,160,000,000</i>	<i>660,000,000</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	271,160,000,000	660,000,000
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>2,755,292,850</i>	<i>1,997,749,974</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	2,726,904,027	1,957,981,155
	- Nguyên giá	222		5,196,940,462	3,890,198,644
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,470,036,435)	(1,932,217,489)
2	TSCĐ vô hình	227	V.09	28,388,823	39,768,819
	- Nguyên giá	228		45,520,000	45,520,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(17,131,177)	(5,751,181)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>9,539,630,676</i>	<i>9,539,630,676</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	9,539,630,676	9,539,630,676
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>164,058,445,993</i>	<i>163,986,674,979</i>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	164,058,445,993	163,986,674,979
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>819,197,229</i>	<i>1,082,785,258</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	819,197,229	1,082,785,258
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		765,365,304,583	392,003,800,970

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

(tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C	Nợ phải trả	300		106,672,392,843	41,143,863,113
I	Nợ ngắn hạn	310		104,888,396,976	40,027,129,233
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	66,380,063,701	9,976,588,350
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	10,643,336,211	6,178,797,079
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7,154,978,891	7,005,930,712
4	Phải trả người lao động	314		1,600,028,411	1,681,788,604
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	29,566,977	362,806,474
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	55,000,000	275,000,000
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1,784,379,762	134,075,610
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	14,642,766,820	13,341,180,215
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,598,276,203	1,070,962,189
II	Nợ dài hạn	330		1,783,995,867	1,116,733,880
1	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	50,000,000	50,000,000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1,055,066,672	443,600,000
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	678,929,195	623,133,880
D	Vốn chủ sở hữu	400		658,692,911,740	350,859,937,857
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.20	658,692,911,740	350,859,937,857
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		600,000,000,000	300,000,000,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600,000,000,000	300,000,000,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(234,100,000)	-
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		3,908,552,407	1,285,924,379
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50,466,479,939	46,917,002,133
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27,983,060,091	20,495,500,410
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22,483,419,848	26,421,501,723
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		4,551,979,394	2,657,011,345
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		765,365,304,583	392,003,800,970

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Miền

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, TP Hà Nội, Việt Nam

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý III năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			Đơn vị tính: VND		
			Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối này		Năm trước	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	104,265,146,871	103,745,562,199	410,463,266,489	402,090,081,753		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	975,500,041		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	104,265,146,871	103,745,562,199	410,463,266,489	401,114,581,712		
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	90,076,163,373	97,104,196,929	372,668,425,439	368,379,534,337		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		14,188,983,498	6,641,365,270	37,794,841,050	32,735,047,375		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	13,826,967	2,212,908	36,152,514	2,654,600,364		
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	334,828,421	276,393,935	938,719,553	949,359,971		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		334,815,390	282,519,889	937,050,903	945,537,640		
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		18,178,580	-	71,771,014	-		
9. Chi phí bán hàng	25		677,823,388	557,836,638	2,563,242,917	965,229,610		
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,074,230,974	1,647,946,323	6,039,992,222	5,464,565,586		
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		11,134,106,262	4,161,401,282	28,360,809,886	28,010,492,572		
12. Thu nhập khác	31		2,777	41	12,883	2,740		
13. Chi phí khác	32		99,261,383	11,166,007	106,572,611	46,199,564		
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(99,258,606)	(11,165,966)	(106,559,728)	(46,196,824)		
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11,034,847,656	4,150,235,316	28,254,250,158	27,964,295,748		
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	2,271,414,462	867,112,180	5,770,066,946	5,669,373,534		
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		13,371,317	-	55,795,315	-		
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8,750,061,877	3,283,123,136	22,428,387,897	22,294,922,214		
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		8,741,692,748	3,281,559,189	22,483,419,848	22,293,425,111		
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		8,369,129	1,563,948	(55,031,951)	1,497,103		
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08			596	706		

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
Quý III năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cấn

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

Quý III năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp

Quý III năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		28,254,250,158	27,964,295,748
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		549,198,942	414,374,416
- Các khoản dự phòng	03		195,294,821	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	04		1,531,457	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(105,802,456)	(2,654,600,364)
- Chi phí lãi vay	06		937,050,903	945,537,640
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	5,463,460,366
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29,831,523,825	32,133,067,806
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(348,315,678,059)	(85,465,958,056)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(34,675,157,984)	(32,266,299,887)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		61,236,495,765	(14,036,213,195)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(206,120,120)	(980,211,205)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(940,236,533)	(955,793,833)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,642,988,118)	(4,130,072,808)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16		1,950,000,000	50,000,000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		(297,762,161,224)	(105,651,481,178)
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,306,741,818)	(45,520,000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(5,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	157,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(13,000,000,000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		43,504,607	2,654,600,364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1,263,237,211)	141,609,080,364
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		300,000,000,000	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		20,397,757,362	13,512,332,686
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18,484,704,085)	(18,557,206,322)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12,788,452,750)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		289,124,600,527	(5,044,873,636)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50		(9,900,797,908)	30,912,725,550
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26,826,388,699	12,719,044,157
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hoái đoái quy đổi ngoại tệ	61		118,676	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		16,925,709,467	43,631,769,707


Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

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 có thời hạn tại ngày 30/09/2018:** 35 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;
- Cưa, 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, 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: phiên 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 30 tháng 09 năm 2018, Công ty có 02 công ty con được hợp nhất.

Số công ty con không được hợp nhất: 0

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 30/09/2018	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2018
1	Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Số 33BT2, bán đảo Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	98%	98%
2	Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland	Tầng 6, tòa nhà Diamond Flower số 48 Lê Văn Lương, Q.Thanh Xuân, TP.Hà Nội	87%	87%

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	<i>Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt</i>	52 Hàng Bún, Quán Thánh, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội	40.00%	40.00%
2	<i>Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA</i>	P 1706, TN The Garden Officetel, đường Mễ Trì, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	46.76%	46.76%

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

- Kỳ kế toán năm : 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 tăng 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, thuê chuyên 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 phí 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, cổ 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	3,433,586,219	13,676,128,473
- Tiền gửi ngân hàng	13,492,123,248	13,200,294,007
- Tiền gửi ngân hàng VND	473,418,188	13,195,829,990
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Đông Đô	2,666,719	3,474,731
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - CN Thăng Long	564,971	639,667
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	1,093,755	1,271,764
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô	925,504	1,084,338
Ngân hàng TMCP An Bình	1,150,219	1,188,212
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	8,520,993	854,884,215
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	324,743	1,439,543
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	2,246,813	2,407,813
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	1,079,262	487,736
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	448,798,882	4,183,787
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hà Thành	3,073,984	760,000
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	1,237,374	1,627,943
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	1,734,969	209,289,989
Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	13,003,637,470	12,001,000,000
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành Công	2,142,745	106,198,426
Ngân Hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Thanh Xuân	1,439,515	2,730,869
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Lý Thường Kiệt	2,802,114	2,400,336
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hà Nội	1,070,144	760,621
Ngân hàng VIB - CN hai Bà Trưng	2,098,738	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh	1,056,628	-
- Tiền gửi ngân hàng USD	4,457,706	4,464,017
Ngân hàng TMCP An Bình	2,333,658	2,278,047
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	2,124,048	2,185,970
<i>Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng</i>	-	50,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam *	-	50,000,000
	-	-
Cộng	16,925,709,467	26,926,422,480

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

Quý III năm 2018

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*Tiền gửi tiết kiệm*

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Số cuối kỳ**Số đầu năm**

100,000,000

50,000,000

Cộng**100,000,000****50,000,000**

(*): Theo Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm 12 tháng từ ngày 29/08/2017 đến ngày 29/08/2018, số tiền là 50.000.000 đồng, lãi suất 5,3%/năm

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

3. Phải thu khách hàng**3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn***Phải thu của khách hàng là các bên không liên quan*

Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207

Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh

Công ty TNHH Đá tự nhiên Milan Stone

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam

Công ty Cổ Phần Truyền Thông Max

Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà

Công ty TNHH Thị công đá tự nhiên Nam San

Công ty cổ phần du lịch thương mại An Bình Tân

Công ty CP Đầu tư Sao Thăng Long

Công ty TNHH Thương mại Thảo Hiền

Công ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu đá tự nhiên Milan Stone

Công ty CP Kiến trúc HOH

Công ty CP Nhiên liệu Sinh học Tùng Lâm

Công ty CP xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông

Công ty Cổ phần Xây dựng & Thương mại Sông Lục

Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Thảo Nam

Báo lao động

Khách hàng khác

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công ty Luật TNHH Vietthink

Số cuối kỳ**Số đầu năm**

115,903,228,789

37,129,898,032

1,661,458,250

2,361,458,250

479,340,425

17,912,607,608

848,000,000

2,949,500,000

16,943,048,870

-

115,632,000

1,470,876,000

-

253,109,770

-

5,409,860,393

-

3,165,250,000

12,952,263,709

-

32,351,979,636

-

2,450,905,994

-

27,543,991,696

-

100,000,002

-

6,308,849,891

-

5,553,871,224

830,600,000

410,569,500

7,352,717,592

3,607,236,011

822,020,000**133,975,600**

822,020,000

133,975,600

Cộng**116,725,248,789****37,263,873,632**

4. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn		
4.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan	25,081,036,879	21,287,950,984
Công ty Cổ phần VT và TM VEAM	2,525,100,000	861,000,000
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Lý Trần	-	2,000,000,000
Công ty CP Hàng Không Vietjet	-	7,720,400
Công ty CP sáng tạo và giải pháp số SDIGI	-	22,155,000
Công ty TNHH TM Du lịch Hồng Ngọc Hà - CN Hà Nội	-	78,793,000
Công ty TNHH Tùng Lâm	783,105,500	783,105,500
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	17,372,744,246
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Hùng Hưng	5,750,002,250	-
Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây Dựng Kinh Bắc	8,050,000,000	-
FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD	1,104,326,093	-
Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư và truyền thông Hoàng Mai	1,000,000,000	-
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Việt Nam	450,000,000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông F MVM	293,068,184	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Sản xuất và Thương mại Đại Sàn	4,100,000,000	-
Khách hàng khác	1,025,434,852	162,432,838
Cộng	25,081,036,879	21,287,950,984

5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
5.1 Phải thu khác ngắn hạn	11,071,264,705	-	23,861,310,095	-
Phải thu tạm ứng	10,435,000,000	-	15,450,000,000	-
Phải thu ký cược, ký quỹ ngắn hạn	631,558,393	-	397,130,618	-
Phải thu khác	8,004,706,312	-	8,014,179,477	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn (Travel)	4,706,312	-	14,179,477	-
Công ty TNHH Đá Quý Thế Giới	8,000,000,000	-	8,000,000,000	-
Truy thu BHXH CBNV	14,251,012	-	-	-
5.2 Phải thu khác dài hạn	271,160,000,000	-	660,000,000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100,000,000	-	100,000,000	-
Ông Nguyễn Bá Minh	-	-	60,000,000	-
Liên danh Quảng Lợi - Everland - Trường Phúc	500,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Cam Ranh Riviera resort (*)	270,000,000,000	-	-	-
Bà Lưu Thị Thanh Hải	60,000,000	-	-	-
NH TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hồng Hà	500,000,000	-	500,000,000	-
	290,245,515,717	-	24,521,310,095	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	33,646,506,343	-	41,006,322,417	-
Công cụ, dụng cụ	16,994,000	-	16,994,000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	24,531,277,293	-	18,167,613,176	-
Hàng hóa	80,932,953,302	-	45,261,643,361	-
	139,127,730,938	-	104,452,572,954	-

7 Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	182,790,866	322,401,939
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	64,224,059	52,472,843
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	10,029,533	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	108,537,274	269,929,096
- Dài hạn	819,197,229	1,082,785,258
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	219,821,670	279,227,290
Chi phí trả trước dài hạn khác	599,375,559	803,557,968
Cộng	1,001,988,095	1,405,187,197

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
Quý III năm 2018

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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. NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	343,733,280	383,636,364	3,162,829,000	0	0	3,890,198,644
- Mua trong năm	-	-	1,306,741,818	-	-	1,306,741,818
Số dư cuối năm	343,733,280	383,636,364	4,469,570,818	-	-	5,196,940,462
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	169,002,246	270,250,488	1,492,964,755	-	-	1,932,217,489
- Khấu hao trong kỳ	51,559,992	57,545,451	428,713,503	-	-	537,818,946
Số dư cuối kỳ	220,562,238	327,795,939	1,921,678,258	-	-	2,470,036,435
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
1. Tại ngày đầu năm	174,731,034	113,385,876	1,669,864,245	-	-	1,957,981,155
2. Tại ngày cuối kỳ	123,171,042	55,840,425	2,547,892,560	-	-	2,726,904,027

Đơn vị tính: VND

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
I. NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	-	-	45,520,000	-	-	45,520,000
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	45,520,000	-	-	45,520,000
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	-	-	5,751,181	-	-	5,751,181
- Khấu hao trong năm	-	-	11,379,996	-	-	11,379,996
Số dư cuối năm	-	-	17,131,177	-	-	17,131,177
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
1. Tại ngày đầu năm	-	-	39,768,819	-	-	39,768,819
2. Tại ngày cuối năm	-	-	28,388,823	-	-	28,388,823

Đơn vị tính: VND

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
 Quý III năm 2018

10 Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Lãi/lỗ lũy kế</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>
1 Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (1)	100,100,000,000	(3,116,455,753)	96,983,544,247	100,100,000,000
2 Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa (2)	67,000,000,000	74,901,746	67,074,901,746	67,000,000,000
Cộng	167,100,000,000	(3,041,554,007)	164,058,445,993	167,100,000,000
				(3,113,325,021)
				163,986,674,979

(1) Hợp đồng số 01/2016/CN-CPANVIETLAND ngày 27 tháng 12 năm 2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hiệp (Bên A) là Chủ tịch Đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất Động Sản An Việt và bên nhận chuyển nhượng là công ty Cổ phần Đầu tư Everland (bên B) về việc bên A chuyển nhượng cho bên B 4.200.000 (bốn triệu, hai trăm nghìn) cổ phần thuộc sở hữu của bên A trong công ty Cổ phần Bất động Sản An Việt (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104549186 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, địa chỉ trụ sở chính: Số 52 Hàng Bún, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam). Loại cổ phần chuyển nhượng là cổ phần phổ thông, số lượng cổ phần chuyển nhượng thực tế là 4.000.000 (bốn triệu) cổ phần, chiếm 40% Vốn điều lệ của Công ty. Mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng theo mệnh giá là 40.000.000.000 (Bốn mươi tỷ đồng).

(2) - 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%.

11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng tại P.Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	9,539,630,676	9,539,630,676
Cộng	<u><u>9,539,630,676</u></u>	<u><u>9,539,630,676</u></u>

12 Phải trả người bán

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả người bán ngắn hạn		
- Phải trả người bán là các bên không liên quan	66,380,063,701	9,976,588,350
Cty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú	-	850,843,538
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	-	3,479,995,070
Công ty Cổ phần Kosy	4,422,360,270	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Thép Việt Bảo	17,106,916,284	-
Công ty CP ĐTPT Xây dựng và TM Việt Nam	24,047,470,888	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	5,625,139,410	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh Doanh Vật tư Tổng Hợp	1,014,255,000	-
Công ty CP Thương Mại Tổng Hợp Thành Nam	-	1,235,278,000
Công ty TNHH Flamingo Minh Huy	5,742,000	5,742,000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ lữ hành Minh Anh	22,123,601	41,742,601
Công ty TNHH Thương mại và ẩm thực Việt	-	539,000,000
Công ty TNHH ĐTPT công nghệ xây dựng TM Quyền Anh	-	878,900,000
Công ty TNHH ĐT xây dựng TM du lịch và ẩm thực Đông Dương	-	346,500,000
Quảng cáo google Awards	49,474,723	56,384,104
Công ty TNHH Sài Gòn Complex	166,828,200	
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Global Holidays	459,850,000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	1,438,894,802	
Các đối tượng khác	12,021,008,523	2,542,203,037
Cộng	<u><u>66,380,063,701</u></u>	<u><u>9,976,588,350</u></u>

13 Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	10,643,336,211	6,178,797,079
Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	2,402,742,622	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao Toàn Cầu	1,817,545,445	1,817,545,445
Công ty TNHH Kỹ thuật và Thương Mại Việt Xanh	1,559,250,000	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	2,688,665,000	2,238,665,000
Tập đoàn Geleximco-Công ty CP	-	1,093,538,880
Công ty Cổ phần Timeshare Việt Nam	1,225,799,069	
Khách hàng khác	949,334,075	1,029,047,754
Cộng	<u><u>10,643,336,211</u></u>	<u><u>6,178,797,079</u></u>

14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	136,478,501	541,678,928	266,273,668	411,883,761
- Thuế xuất nhập khẩu	-	165,254,566	165,254,566	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,853,828,468	5,770,066,946	6,648,504,249	5,975,391,165
- Thuế thu nhập cá nhân	876,100	773,426,705	10,488,832	763,813,973
- Thuế các loại thuế khác	14,747,643	218,402,575	229,260,226	3,889,992
Cộng	7,005,930,712	7,468,829,720	7,319,781,541	7,154,978,891

15 Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	14,266,977	15,802,474
Chi phí thuê nhà phải trả	-	347,004,000
Chi phí khác	15,300,000	-
Cộng	29,566,977	362,806,474

16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	55,000,000	275,000,000
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	55,000,000	275,000,000
Cộng	55,000,000	275,000,000

17 Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả khác ngắn hạn	1,784,379,762	134,075,610
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	3,000,000	3,000,000
Bảo hiểm xã hội	236,196,826	100,016,636
Bảo hiểm Y Tế	53,204,074	19,222,700
Bảo hiểm thất nghiệp	22,969,814	7,853,250
Phải trả, phải nộp khác	7,267,798	3,983,024
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	1,461,741,250	-
Lê Đình Vinh	-	-
Phải trả khác dài hạn	50,000,000	50,000,000
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	50,000,000	50,000,000
Cộng	1,834,379,762	184,075,610

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	678,929,195	623,133,880
Cộng thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	678,929,195	623,133,880

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
Quý III năm 2018

19 Vay và nợ thuê tài chính

	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
19.1. Vay ngắn hạn	14,309,966,824	14,309,966,824	19,397,757,362	18,318,570,753	13,230,780,215	13,230,780,215
Ngân hàng OCB (1)	8,299,966,824	8,299,966,824	12,529,876,824	14,460,690,215	10,230,780,215	10,230,780,215
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	6,010,000,000	6,010,000,000	6,867,880,538	3,857,880,538	3,000,000,000	3,000,000,000
19.2. Nợ dài hạn đến hạn trả	360,399,996	360,399,996	416,133,328	166,133,332	110,400,000	110,400,000
Ngân hàng OCB (3)	110,400,000	110,400,000	82,800,000	82,800,000	110,400,000	110,400,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	249,999,996	249,999,996	333,333,328	83,333,332	-	-
19.3. Vay dài hạn	1,027,466,672	1,027,466,672	1,000,000,000	416,133,328	443,600,000	443,600,000
Ngân hàng OCB (3)	360,800,000	360,800,000	-	82,800,000	443,600,000	443,600,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	666,666,672	666,666,672	1,000,000,000	333,333,328	-	-
Cộng	15,697,833,492	15,697,833,492	20,813,890,690	18,900,837,413	13,784,780,215	13,784,780,215

(1) Vay ngân hàng NN&PT NT theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 1440-LAV-201600434 ngày 10/05/2016, hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 10/05/2016. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí và cấp bảo lãnh, mở, thanh toán L/C phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, phù hợp với đăng ký kinh doanh, điều lệ hoạt động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Bên B nhưng không bao gồm cho vay kinh doanh bất động sản. Tài sản bảo đảm là tài sản của các cá nhân khác, được thế chấp theo Hợp Đồng Cam có tài sản 1440-LCL-201600430 ký ngày 07/07/2016, Hợp đồng cầm cố tài sản sửa đổi bổ sung số 01/1440-LCL-201600430 ký ngày 13/12/2016.

(2) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 0050/2016/HĐTDHM ngày 20/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Số: 0050.01/SĐBS-HĐTD ngày 05/12/2016 hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 20/10/2016. 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 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 Mễ Trì- Phường Mỹ Đình 1- Quận Nam Từ Liêm- Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh. Lãi Suất: theo từng lần nhận nợ + Thế chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m2, thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thế chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZ8R2EA071820, biển số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501

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
Quý III năm 2018

- (2) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 98594.17.067.3119999.TD ký ngày 04/04/2017 hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/03/2018 lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các 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 khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.
- (3) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng tín dụng số 0044/2017/HĐTD-DN ngày 26/12/2017; số tiền vay vốn 554.000.000 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 Cấp 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: 2AR1977278, 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
Quý III năm 2018

20. Vốn chủ sở hữu

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

Chi tiêu	Đơn vị tính: VND						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng	
A	1	2	3	5	6	7	
- Số dư đầu năm trước	300,000,000,000	-	-	23,290,296,090	-	323,290,296,090	
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	
- Lãi tăng trong năm trước	-	-	-	26,424,843,921	-	26,424,843,921	
- Tăng khác	-	-	1,285,924,379	-	2,657,011,345	3,942,935,724	
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	
- giảm do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(622,662,279)	-	(622,662,279)	
- Giảm khác	-	-	-	(2,175,475,599)	-	(2,175,475,599)	
- Số dư cuối năm trước	300,000,000,000	-	1,285,924,379	46,917,002,133	2,657,011,345	350,859,937,857	
- Số dư đầu năm nay	300,000,000,000	-	1,285,924,379	46,917,002,133	2,657,011,345	350,859,937,857	
- Tăng vốn trong kỳ	300,000,000,000	-	-	-	1,950,000,000	301,950,000,000	
- Lãi tăng trong kỳ	-	-	-	22,483,419,848	(55,031,951)	22,428,387,897	
- Tăng khác	-	-	2,622,628,028	-	-	2,622,628,028	
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	
- Chi trả cổ tức trong kỳ	-	-	-	(15,000,000,000)	-	(15,000,000,000)	
- Giảm khác	-	(234,100,000)	-	(3,933,942,042)	-	(4,168,042,042)	
Số dư cuối năm nay	600,000,000,000	(234,100,000)	3,908,552,407	50,466,479,939	4,551,979,394	658,692,911,740	

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

Quý III năm 2018

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

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	300,000,000,000
Ông Lê Đình Vinh	152,000,000,000	76,000,000,000
Ông Nguyễn Thúc Cấn	45,000,000,000	15,000,000,000
Các cổ đông khác	403,000,000,000	209,000,000,000
Cộng	600,000,000,000	300,000,000,000

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	600,000,000,000	300,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	300,000,000,000	300,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	300,000,000,000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	600,000,000,000	300,000,000,000
Cổ tức và lợi nhuận đã chia	-	-
Cộng	600,000,000,000	300,000,000,000

20.3. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60,000,000	30,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	60,000,000	30,000,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	60,000,000	30,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	60,000,000	30,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cộng	60,000,000	30,000,000

* 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	3,908,552,407	1,285,924,379
- Quỹ dự trữ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
- Quỹ dự phòng tài chính	-	-
Cộng	3,908,552,407	1,285,924,379

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

1 Doanh thu

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	313,725,814,754	344,172,233,059
Doanh thu xây lắp	85,208,563,212	53,462,072,493
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11,528,888,523	4,455,776,201
Cộng	410,463,266,489	402,090,081,753

2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
+ Hàng bán bị trả lại	-	975,500,041
Cộng	-	975,500,041

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Doanh thu thuần bán hàng hoá	313,725,814,754	343,196,733,018
Doanh thu xây lắp	85,208,563,212	53,462,072,493
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	11,528,888,523	4,455,776,201

4 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	304,884,087,732	331,355,135,587
Giá vốn hoạt động xây lắp	61,552,707,910	36,916,815,085
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6,231,629,797	107,583,665
Cộng	372,668,425,439	368,379,534,337

5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34,031,442	3,072,586
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2,651,527,778
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2,121,072	
Cộng	36,152,514	2,654,600,364

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

Quý III năm 2018

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

6 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Chi phí lãi vay	937,050,903	945,537,640
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1,668,650	3,822,331
Cộng	938,719,553	949,359,971

7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5,770,066,946	5,669,373,534
Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	5,769,927,515	5,642,166,265
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Du lịch	-	-
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP PT Y Học An Việt	139,431	27,207,269

8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	22,428,387,897	22,294,922,214
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	(55,031,951)	1,563,948
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	22,483,419,848	22,293,358,266
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCD	1,124,170,992	1,114,667,913
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	35,865,418	30,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	596	706

9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	379,498,058,735	345,994,934,777
Chi phí nhân công	4,612,258,104	9,444,741,693
Chi phí khấu hao TSCĐ	306,757,620	412,416,567
Chi phí công cụ dụng cụ	427,401,419	15,247,394
Chi phí dự phòng	195,294,821	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,835,330,555	3,586,266,535
Chi bằng tiền khác	75,666,023	48,200,564
Cộng	387,950,767,277	359,501,807,530

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
Quý III năm 2018**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 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 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 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 Nguyên TVBKS công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL
6	Công ty cổ phần du lịch và giải trí Everland	Công ty con
7	Công ty cổ phần phát triển y học An Việt	Công ty con
8	Công ty cổ phần bất động sản An Việt	Công ty liên kết
9	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

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**2 Giao dịch với các bên liên quan**

Trong kỳ hoạt động, Công ty phát sinh các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan. Các nghiệp vụ trọng yếu như sau:

2.1 Tiền lương, thù lao, HĐQT, BKS và BGĐ

Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ	558,000,000	489,795,480
Cộng	558,000,000	489,795,480

2.2 Doanh thu bán hàng và CCDV

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Công ty cổ phần du lịch và giải trí Everland	94,500,000	-
Công ty TNHH Luật Viethink	1,945,909,091	792,124,545
Công ty CP Truyền thông Legalfix Việt Nam	31,500,000	-
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	73,500,000	-
Cộng	2,145,409,091	792,124,545

2.3 Mua hàng hóa dịch vụ

	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	6,266,836,300	-
Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland	151,544,318	-
Cộng	6,418,380,618	-

2.4 Các khoản phải thu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Vietthink	822,020,000	521,337,000
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	80,850,000	-
Cộng	902,870,000	521,337,000

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	313,725,814,754	304,884,087,732	8,841,727,022
Thi công, xây lắp	85,208,563,212	61,552,707,910	23,655,855,302
Kinh doanh dịch vụ	11,528,888,523	6,231,629,797	5,297,258,726
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			0
Cộng	410,463,266,489	372,668,425,439	37,794,841,050
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			71,771,014
Doanh thu hoạt động tài chính			36,152,514
Chi phí hoạt động tài chính			938,719,553
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			8,603,235,139
Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD			28,360,809,886

4. 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 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội. Số liệu so sánh trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2017 do công ty lập tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân



Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn

