

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
Quý III năm 2019

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

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		324,959,570,661	343,303,901,225
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>12,788,038,336</i>	<i>14,276,911,410</i>
1	Tiền	111		12,788,038,336	14,276,911,410
<i>II</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>100,000,000</i>	<i>100,000,000</i>
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	100,000,000	100,000,000
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>150,361,076,511</i>	<i>179,913,434,171</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	84,781,500,736	114,994,308,326
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	56,485,013,766	19,218,846,530
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	9,539,036,830	45,895,574,136
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(444,474,821)	(195,294,821)
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>160,821,316,888</i>	<i>148,714,258,827</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.06	160,821,316,888	148,714,258,827
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>889,138,926</i>	<i>299,296,817</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	880,977,731	262,248,583
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		8,161,195	37,048,234
B	Tài sản dài hạn	200		500,462,523,516	417,159,093,838
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>385,345,494,351</i>	<i>301,160,000,000</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	385,345,494,351	301,160,000,000
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>1,919,693,301</i>	<i>2,541,171,252</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1,906,477,806	2,516,575,761
	- Nguyên giá	222		5,196,940,462	5,196,940,462
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,290,462,656)	(2,680,364,701)
2	TSCĐ vô hình	227	V.09	13,215,495	24,595,491
	- Nguyên giá	228		45,520,000	45,520,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(32,304,505)	(20,924,509)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>9,578,694,585</i>	<i>9,539,630,676</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	9,578,694,585	9,539,630,676
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>103,239,937,587</i>	<i>103,241,512,867</i>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	103,241,512,867	103,241,512,867
2	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1,575,280)	-
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>378,703,692</i>	<i>676,779,043</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	378,703,692	676,779,043
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		825,422,094,177	760,462,995,063

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C	Nợ phải trả	300		106,350,271,314	91,968,725,865
I	Nợ ngắn hạn	310		105,655,604,638	91,031,359,192
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	47,815,865,934	50,290,711,978
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	24,940,943,731	8,671,322,958
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	8,958,942,044	8,018,792,676
4	Phải trả người lao động	314		539,197,587	2,045,275,384
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	177,211,828	301,242,475
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	2,174,502,511	651,994,594
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	16,972,461,523	18,381,742,924
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4,076,479,480	2,670,276,203
II	Nợ dài hạn	330		694,666,676	937,366,673
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	694,666,676	937,366,673
D	Vốn chủ sở hữu	400		719,071,822,863	668,494,269,198
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.20	719,071,822,863	668,494,269,198
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		600,000,000,000	600,000,000,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600,000,000,000	600,000,000,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(234,100,000)	(234,100,000)
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		6,528,958,960	3,908,552,407
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		63,533,797,190	55,646,932,679
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		51,723,729,434	28,606,193,971
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11,810,067,756	27,040,738,708
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		49,243,166,713	9,172,884,112
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		825,422,094,177	760,462,995,063

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Khương Thị Hương

Bùi Thị Bích Liên

Lê Đình Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	Năm trước
	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	114,190,426,146	104,265,146,871	380,606,318,411	410,463,266,489
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	114,190,426,146	104,265,146,871	380,606,318,411	410,463,266,489
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	105,472,083,491	90,076,163,373	355,730,352,260	372,668,425,439
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8,718,342,655	14,188,983,498	24,875,966,151	37,794,841,050
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	785,381,067	13,826,967	1,567,261,535	36,152,514
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	452,803,945	334,828,421	1,344,597,215	938,719,553
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		446,833,102	334,815,390	1,335,015,156	937,050,903
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	18,178,580	-	71,771,014
9. Chi phí bán hàng	25		564,196,152	677,823,388	2,123,871,456	2,563,242,917
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,112,826,005	2,074,230,974	7,317,906,192	6,039,992,222
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		6,373,897,620	11,134,106,262	15,656,852,823	28,360,809,886
12. Thu nhập khác	31		1,322	2,777	240,914	12,883
13. Chi phí khác	32		188,848	99,261,383	25,781,785	106,572,611
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(187,526)	(99,258,606)	(25,540,871)	(106,559,728)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6,373,710,094	11,034,847,656	15,631,311,952	28,254,250,158
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	1,299,431,389	2,271,414,462	3,250,961,595	5,770,066,946
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		5,074,278,705	8,750,061,877	12,380,350,357	22,428,387,897
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4,483,201,408	8,741,692,748	11,810,067,756	22,483,419,848
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		-	8,369,129	570,282,601	(55,031,951)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	-	-	197	596

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2019

Người lập biểu



Khương Thị Hương

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15,631,311,952	28,254,250,158
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		621,477,951	549,198,942
- Các khoản dự phòng	03		250,755,280	195,294,821
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	04		6,446,060	1,531,457
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,565,700,816)	(105,802,456)
- Chi phí lãi vay	06		1,335,015,156	937,050,903
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16,279,305,583	29,831,523,825
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3,353,320,425)	(348,315,678,059)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12,107,058,061)	(34,675,157,984)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		13,707,177,399	61,236,495,765
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(216,349,130)	(206,120,120)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,349,045,803)	(940,236,533)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,522,313,355)	(6,642,988,118)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16		1,590,135,220	1,950,000,000
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17		(90,466,190,564)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		(79,437,659,136)	(297,762,161,224)
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1,306,741,818)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40,000,000,000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(54,000,000,000)	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		39,267,860	43,504,607
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(13,960,732,140)	(1,263,237,211)
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		89,900,000,000	300,000,000,000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		23,050,987,959	20,397,757,362
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(24,702,969,357)	(18,484,704,085)
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		88,248,018,602	289,124,600,527
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50		(5,150,372,674)	(9,900,797,908)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17,944,857,070	26,826,388,699
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hoái đoái quy đổi ngoại tệ	61		(6,446,060)	118,676
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		12,788,038,336	16,925,709,467

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu



Khương Thị Hương

Kê toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 30/09/2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

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

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

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

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng tại ngày 30/09/2019: 24 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, son, kính, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo hút thuốc lá).
- Đào tạo đại học và sau đại học.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cửa, xè, bào gỗ và bảo quản gỗ.
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tét, bện
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: 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 2019, Công ty có 03 công ty con được hợp nhất.

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

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 30/09/2019	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2019
1	Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Tầng 6, tòa nhà Diamond Flower số 48 Lê Văn Lương, Q.Thanh Xuân, TP.Hà Nội	98%	98%
2	Công ty CP Crystal Holidays.	Tầng 6, tòa nhà Diamond Flower số 48 Lê Văn Lương, Q.Thanh Xuân, TP.Hà Nội	89.4%	89.4%

3	Công ty CP xây dựng nhà và đô thị Hà Nội	L2-7 tổ 13 đường Luru Hữu Phước, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	60.0%	60.0%
---	--	--	-------	-------

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

1	Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA	P 1706, TN The Garden Officetel, đường Mỹ Trì, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	46.16%	47.86%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	TN số 5, Công viên Bến du thuyền quốc tế, đường Nguyễn Cơ Thạch, P. Vĩnh Hòa, Tp. Nha Trang	32.18%	36.00%

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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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

Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

8 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

9 Chi phí đi vay

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

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

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

10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi 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	7,677,143,666	1,183,915,548
- Tiền gửi ngân hàng	5,110,894,670	13,097,413,242
- Tiền gửi ngân hàng VND	5,100,263,382	13,088,578,482
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Đông Đô	2,599,318	5,049,731
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thăng Long	69,971	69,971
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	6,063,360	1,034,468
Ngân hàng TMCP Eximbank	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô	1,732,251	375,504
Ngân hàng TMCP An Bình	446,005	1,729,051
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	8,770,437	11,281,871
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	1,496,795	27,743
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	-	2,215,013
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	394,818	2,090,335
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	1,181,658	-
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hà Thành	1,880,000	2,953,984
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	1,056,625	1,502,899
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	2,872,424	1,238,736
Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	8,644,884	13,003,960,899
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành Công	1,882,683	7,352,899
Ngân Hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Thanh Xuân	5,055,823,196	41,260,712
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Lý Thường Kiệt	1,219,981	2,723,834
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hà Nội	-	886,939
Ngân hàng VIB - CN hai Bà Trưng	1,707,516	2,009,265
NH TMCP Sacombank Việt Nam	714,000	
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh	-	814,628
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ }	1,207,139	
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	500,321	
- Tiền gửi ngân hàng USD	10,631,288	4,417,380
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	2,209,667	2,332,656
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành Công	8,421,621	

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

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 30/09/2019

Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	-	2,084,724
<i>Tiền đang chuyển</i>	-	-
<i>Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng</i>	100,000,000	50,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam *	100,000,000	50,000,000
	-	-
Cộng	12,888,038,336	14,331,328,790
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Tiền gửi tiết kiệm</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	100,000,000	100,000,000
	-	-
Cộng	100,000,000	100,000,000

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

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

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>Phải thu của khách hàng là các bên không liên quan</i>	79,286,420,564	113,729,249,326
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	1,161,458,250	1,661,458,250
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	62,260,552,531	29,925,119,331
Công ty TNHH Đá tự nhiên Milan Stone	-	848,000,000
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	-	1,683,957,733
Công ty TNHH Roca Việt Nam	-	11,625,259,154
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	-	12,942,834,190
Công ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu đá tự nhiên Milan Stone	-	2,450,905,994
Công ty CP Kiến trúc HOH	-	13,408,991,696
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Vinaland	-	15,533,495,000
Công ty CP xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông	5,508,849,891	5,608,849,891
Công ty Cổ phần Xây dựng & Thương mại Sông Lục	-	6,705,987,904
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Thảo Nam	830,600,000	830,600,000
Bảo lao động	-	391,950,000
Công ty CP Timeshare Việt Nam	-	1,943,117,505
Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt	220,998,250	-

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

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 30/09/2019

Công ty TNHH Một thành viên FONTE Việt Nam	3,195,158,509	-
Công ty CP Đầu tư và xây lắp Nam Thăng	1,575,761,980	-
Công ty CP truyền thông ATH Việt Nam	596,970,000	-
Công ty Cổ Phần Crystal Bay	9,180,000	-
Công ty cổ phần Vân Đồn Heritage Road	29,125,000	-
Công ty Cổ Phần Truyền Thông Hoàng Mai	541,750,580	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	37,262,000	-
Công ty cổ phần Crystal Bay Property Services	547,070,755	-
Tổng công ty Quản Lý Bay Việt Nam - Công ty TNHH	41,580,000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Và Chuyển Giao Công N	316,663,436	-
Công ty TNHH MTV xây dựng cơ khí RCA	503,006,210	-
Công ty TNHH tư vấn XD AMA Việt Nam	415,079,280	-
CN Hà Tây - Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội	706,957,350	-
Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera	249,430,520	-
Khách hàng khác	538,966,022	8,168,722,678
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	5,495,080,172	1,265,059,000
Công ty Luật TNHH Vietthink	1,236,762,373	1,103,359,000
Công ty cổ phần TimeShare Việt Nam	4,026,234,199	-
Công ty cổ phần đầu tư Everland	72,400,600	-
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	159,683,000	161,700,000
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
	-	-
Cộng	84,781,500,736	114,994,308,326

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn		
4.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan	56,485,013,766	19,385,919,470
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM	1,698,237,398	2,376,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Everland	19,000,000,000	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	8,739,675,010	-
Công ty TNHH BĐS Và Xây Dựng Kinh Bắc	11,000,000,000	-
Công ty TNHH TM Du lịch Hồng Ngọc Hà - CN Hà Nội	-	-
Công ty TNHH Tùng Lâm	-	783,105,500
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	4,858,078,358	4,044,130,775
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Hùng Hưng	-	5,750,002,250
Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây Dựng Kinh Bắc	8,357,789,686	511,469,772

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

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 30/09/2019

FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD	-	-
Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư và truyền thông Hoàng Mai	-	-
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Việt Nam	-	-
Công ty Cổ phần Truyền thông F MVM	-	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Sản xuất và Thương mại Đại Sàn	-	4,100,000,000
Khách hàng khác	2,831,233,314	1,821,211,173
Cộng	56,485,013,766	19,385,919,470



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 30/09/2019

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	40,690,886,884	-	45,728,501,196	-
<i>Phải thu tạm ứng</i>	<i>7,500,000,000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<i>2,023,813,944</i>	<i>-</i>	<i>265,456,550</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>31,167,072,940</i>	<i>-</i>	<i>45,463,044,646</i>	<i>-</i>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn (Travel)	-	-	14,519,646	-
Công ty cổ phần Crysstal Bay	31,000,000,000	-	31,000,000,000	-
Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật và thương mại Quốc Khánh	167,072,940	-	-	-
Công ty TNHH Q.lý du lịch Hướng Dương	-	-	14,448,525,000	-
5.2 Phải thu khác dài hạn	302,651,024,150	-	301,160,000,000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100,000,000	-	100,000,000	-
Công ty CP Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương	1,491,024,150	-	-	-
Liên danh Quảng Lợi - Everland - Trường Phúc	500,000,000	-	500,000,000	-
Công ty CP CLB Du Thuyền Đệ Nhất (*)	300,000,000,000	-	300,000,000,000	-
Bà Lưu Thị Thanh Hải	60,000,000	-	60,000,000	-
NH TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hồng Hà	500,000,000	-	500,000,000	-
5.3 Phải thu khác	51,542,620,147	-	-	-
	394,884,531,181	-	346,888,501,196	-

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

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	24,570,247,753	-	31,133,830,313	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	16,994,000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	13,380,015,063	-	38,819,437,101	-
Hàng hóa	122,871,054,072	-	78,743,997,413	-
	160,821,316,888	-	148,714,258,827	-

7 Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	880,977,731	262,248,583
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	780,258,934	165,644,346
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	91,006,297	6,345,215
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9,712,500	90,259,022
- Dài hạn	378,703,692	676,779,043
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	143,826,274	174,042,223
Chi phí trả trước dài hạn khác	234,877,418	502,736,820
Cộng	1,259,681,423	939,027,626

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2019

10 Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý	Giá gốc
	-	-	-	-
1 Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa (1)	67,000,000,000	47,534,478	67,047,534,478	67,000,000,000
2 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn (2)	36,000,000,000	193,978,389	36,193,978,389	36,000,000,000
Cộng	103,000,000,000	241,512,867	103,241,512,867	103,000,000,000
				241,512,867
				103,241,512,867

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2019

11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng tại P.Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	9,578,694,585	9,539,630,676
Cộng	9,578,694,585	9,539,630,676

12 Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		
- Phải trả người bán là các bên không liên quan	47,815,865,934	50,290,711,978
Công ty TNHH Kinh Doanh Thép Việt Bảo	10,543,722,145	9,149,441,777
Công ty CP ĐTPT Xây dựng và TM Việt Nam(Công ty CP tập đoàn MBG)	19,534,470,922	7,668,471,651
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	-	4,397,197,960
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh Doanh Vật tư Tổng Hợp	-	5,679,306,160
Công ty TNHH Flamingo Minh Huy	-	5,742,000
Công ty TNHH ĐTPT công nghệ xây dựng TM Quyền Anh	-	850,215,900
Quảng cáo google Awards	-	38,651,539
Công ty Cp thép và thương mại Hà Nội	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Global Holidays	459,850,000	459,850,000
Công ty CP tư vấn đầu tư và truyền thông Hoàng Mai	227,557,000	1,227,557,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	2,776,142	7,872,998,855
DNTN thương mại và chế biến lâm sản Hoàn Toàn	-	
Công ty cổ phần Crystal Bay Consulting	658,627,145	
Công ty TNHH kiểm toán Vaco	55,000,000	
Công ty CP Dịch vụ Thương mại 668 Việt Mỹ	9,561,307,950	
Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	5,153,431,250	
Các đối tượng khác	1,619,123,380	12,941,279,136
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	47,815,865,934	50,290,711,978

13 Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	24,940,943,731	8,671,322,958
Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao Toàn Cầu	1,817,545,445	1,817,545,445
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	-	2,688,665,000
Công ty CP xây dựng nhà và đô thị Hà Nội	19,000,000,000	-
Công ty TNHH Thương mại Thảo Hiền	-	2,720,194,319
Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	1,884,072,842	
Khách hàng khác	2,239,325,444	1,444,918,194
Cộng	24,940,943,731	8,671,322,958

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2019

14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	297,322,639	2,562,897,675	1,336,872,539	1,523,347,775
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,962,439,909	3,250,961,595	3,568,795,506	6,644,605,998
- Thuế thu nhập cá nhân	757,301,569	15,230,329	-	772,531,898
- Thuế các loại thuế khác	2,253,231	30,522,587	15,959,006	16,816,812
- Các khoản phí, lệ phí	-	8,057,073	6,417,512	1,639,561
Cộng	8,019,317,348	5,867,669,259.0	4,928,044,563	8,958,942,044

15 Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	17,211,828	31,242,475
Chi phí thuê nhà phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	160,000,000	270,000,000
Cộng	177,211,828	301,242,475

16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	-	-
Cộng	-	-

17 Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả khác ngắn hạn	2,174,502,511	651,994,594
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	3,000,000	3,000,000
Bảo hiểm xã hội	52,938,000	74,478,670
Bảo hiểm Y Tế	10,753,200	9,015,228
Bảo hiểm thất nghiệp	4,152,000	3,666,080
Phải trả, phải nộp khác	2,103,659,311	2,468,366
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	-	509,366,250
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	-	50,000,000
Phải trả khác dài hạn	-	-
Cộng	2,174,502,511	651,994,594

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	-	-
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2019

19 Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
19.1. Vay ngắn hạn	16,972,461,523	16,972,461,523	23,106,187,959	24,515,469,360	18,271,342,924	18,271,342,924
Ngân hàng OCB (1)	12,872,461,527	12,872,461,527	17,196,171,199	16,485,452,600	18,989,717,798	12,051,342,928
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	3,850,000,000	3,850,000,000	5,910,016,760	8,030,016,760	5,970,000,000	5,970,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	249,999,996	249,999,996	-	-	249,999,996	249,999,996
19.2. Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	360,399,996	360,399,996
Ngân hàng OCB (3)	-	-	-	-	110,400,000	110,400,000
19.3. Vay dài hạn	694,666,676	694,666,676	-	55,200,000	937,366,673	937,366,673
Ngân hàng OCB (3)	694,666,676	694,666,676	-	55,200,000	333,200,000	333,200,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	-	-	-	-	604,166,673	604,166,673
Cộng	17,667,128,199	17,667,128,199	23,106,187,959	24,570,669,360	19,319,109,597	19,319,109,597

(1) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 0052/2018/HĐTD-OCB-DN ngày 06/10/2018; Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 06/10/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công 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: Thẻ chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mễ Trì- Phường Mỹ Đình 1- Quận Nam Từ Liêm- Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh. Lãi Suất: theo từng lần nhận nợ + Thẻ chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m2, thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thẻ chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2E4071820, biển số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2019

(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 Cáp Tín Dụng Hạn Mức Số: 225/2018/HĐTD/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 06/06/2018, thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: Tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh công ty; Lãi suất linh hoạt quy định tại từng giấy nhận nợ; Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp xe ô tô nhãn hiệu Camry 2.5Q số khung: RL4BF3FK9J6012455, số máy: 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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2019

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	-	1,285,924,379	46,917,002,133	2,657,011,345	350,859,937,857	
- Tăng vốn trong năm trước	300,000,000,000	-	-	-	6,450,000,000	306,450,000,000	
- Lãi tăng trong năm trước	-	-	-	27,040,738,708	65,872,767	27,106,611,475	
- Tăng khác	-	-	2,622,628,028	623,133,880	-	3,245,761,908	
- Giảm vốn trong năm trước	-	234,100,000	-	-	-	234,100,000	
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	(15,000,000,000)	-	(15,000,000,000)	
- Giảm khác	-	-	-	(3,933,942,042)	-	(3,933,942,042)	
- Số dư cuối năm trước	600,000,000,000	(234,100,000)	3,908,552,407	55,646,932,679	9,172,884,112	668,962,469,198	
- Số dư đầu năm nay	600,000,000,000	(234,100,000)	3,908,552,407	55,646,932,679	9,172,884,112	668,494,269,198	
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	39,500,000,000	39,500,000,000	
- Lãi tăng trong kỳ	-	-	-	11,817,474,341	570,282,601	12,387,756,942	
- Tăng khác	-	-	2,620,406,553	-	-	2,620,406,553	
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	
- Chi trả cổ tức trong kỳ	-	-	-	-	-	-	
- Giảm khác	-	-	-	(3,930,609,830)	-	(3,930,609,830)	
Số dư cuối kỳ	600,000,000,000	(234,100,000)	6,528,958,960	63,533,797,190	49,243,166,713	719,071,822,863	

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

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 30/09/2019

20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

20.3. Cổ phiếu

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

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

20.4. Các quỹ của doanh nghiệp

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

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

1 Doanh thu

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	288,919,036,720	313,725,814,754
Doanh thu xây lắp	38,148,785,939	85,208,563,212
Doanh thu cung cấp dịch vụ	53,538,495,752	11,528,888,523
Cộng	380,606,318,411	410,463,266,489

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

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Doanh thu thuần bán hàng hoá	288,919,036,720	313,725,814,754
Doanh thu xây lắp	38,148,785,939	85,208,563,212
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	53,538,495,752	11,528,888,523
Cộng	380,606,318,411	410,463,266,489

4 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	278,612,612,049	304,884,087,732
Giá vốn hoạt động xây lắp	32,309,681,389	61,552,707,910
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	44,808,058,822	6,231,629,797
Cộng	355,730,352,260	372,668,425,439

5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38,303,555	34,031,442
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, ủy thác đầu tư	1,527,397,261	-
Tiền bồi thường do hủy hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1,560,719	2,121,072
Cộng	1,567,261,535	36,152,514

6 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
--	---	---

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

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 30/09/2019

Chi phí lãi vay	1,336,590,436	937,050,903
Hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	-	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	8,006,779	1,668,650
Dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Cộng	1,344,597,215	938,719,553

7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3,250,961,595	5,770,066,946
Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	2,699,594,738	5,769,927,515
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Du lịch	262,336,114	-
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP PT Y Học An Việt	-	139,431
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP xây dựng nhà và đô thị Hà Nội	289,030,743	-

8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	12,380,350,357	22,428,387,897
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	570,282,601	(55,031,951)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	11,810,067,756	22,483,419,848
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCBĐ	-	1,124,170,992
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	60,000,000	35,865,418
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	197	596

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2019**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan**

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

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 BGD

Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	649,754,372	558,000,000
Cộng	649,754,372	558,000,000

2.2 Doanh thu bán hàng và CCDV

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Công ty cổ phần Crystal Holidays	135,000,000	94,500,000
Công ty TNHH Luật Vietthink	570,000,000	1,945,909,091
Công ty CP Truyền thông Legalfix Việt Nam	31,500,000	31,500,000
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	227,700,000	73,500,000
Cộng	964,200,000	2,145,409,091

2.3 Mua hàng hóa dịch vụ

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Công ty CP Đầu tư và Thương mại EIG		
Công ty cổ phần Crystal Holidays	82,821,455	151,544,318
Cộng	82,821,455	151,544,318

2.4 Các khoản phải thu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Vietthink	148,500,000	565,500,000
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	82,170,000	80,850,000
Công ty CP Truyền thông Legalfix Việt Nam	11,550,000	-
Cộng	242,220,000	646,350,000

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	288,919,036,720	290,838,877,329	-1,919,840,609
Thi công, xây lắp	38,148,785,939	32,309,681,389	5,839,104,550
Kinh doanh dịch vụ	53,538,495,752	32,581,793,542	20,956,702,210
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			0
Cộng	380,606,318,411	355,730,352,260	24,875,966,151
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			0
Doanh thu hoạt động tài chính			1,567,261,535
Chi phí hoạt động tài chính			1,344,597,215
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			9,441,777,648
Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD			15,656,852,823

4. Thông tin khác

Ngày 13/03/2019, theo Nghị quyết số 09/2019/NQ-HĐQT-EVG của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con - Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh với ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản; Đầu tư; Xây dựng; Du lịch lữ hành; Thương mại; Dịch vụ. Vốn điều lệ Công ty Everland Vân Đồn sẽ là 350 tỷ VND, trong đó Công ty sẽ góp 210 tỷ VND (chiếm 60% vốn điều lệ Công ty con). Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa thực hiện góp số vốn đã đăng ký vào Công ty con

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO.

Người lập biểu



Khương Thị Hương

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Lê Đình Vinh

