

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016*

*kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**



Được kiểm toán bởi:

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

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

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

*Hà Nội, tháng 03 năm 2017*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

---

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang số</b>
Báo cáo của Ban giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2016</i>	9
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm 2016</i>	10 - 36

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 18 ngày 15/04/2016.

Công ty có trụ sở tại: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Địa điểm kinh doanh: Tầng 1, tòa CT1 khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

**Hội đồng quản trị:**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| 1 Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Tổng Giám đốc     |
| 2 Ông Lê Đình Tuấn    | Phó Tổng Giám đốc |

**Ban kiểm soát**

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| 1 Ông Nguyễn Trọng Phong | Trưởng ban kiểm soát |
|--------------------------|----------------------|

**Kiểm toán viên độc lập**

Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;



Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;

Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đại diện cho  
Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND



Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2017





# CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN ALLIANCE OF INTER-CONTINENTAL ACCOUNTANTS

Trụ sở chính: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

ĐT: (84) 4 3974 5080/81/82

Email: cpahanoi1999@gmail.com

Fax: (84) 4 3974 5083

Website: www.cpahanoi.com



Số: 42/2017/CPA HANOI - BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016  
của Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND

**Kính gửi:**

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND được lập ngày 28/02/2017, trình bày từ trang 06 đến trang 36 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2017

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



**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Ngọc Tinh**

Giấy CNDKHNKT số: 0132-2013-016-1

**Kiểm toán viên**

**Lê Văn Tuấn**

Giấy CNDKHNKT số: 1695-2013-016-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

				Đơn vị tính: VNĐ	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm	
1	2	3	4	5	
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>289.306.675.041</b>	<b>220.602.185.762</b>	
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>12.719.044.157</b>	<b>13.706.631.335</b>	
1. Tiền	111		12.719.044.157	13.706.631.335	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-	
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>218.944.335.329</b>	<b>176.424.065.702</b>	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	47.291.120.900	17.993.690.765	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.350.389.534	270.874.937	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.1	152.000.000.000	157.000.000.000	
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	17.302.824.895	1.159.500.000	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>57.312.824.643</b>	<b>30.422.251.294</b>	
1. Hàng tồn kho	141	V.6	57.312.824.643	30.422.251.294	
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>330.470.912</b>	<b>49.237.431</b>	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.1	129.573.535		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		200.897.377	49.237.431	
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>99.236.918.321</b>	<b>2.582.073.336</b>	
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>121.000.000</b>	<b>121.000.000</b>	
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	121.000.000	121.000.000	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.771.529.911</b>	<b>2.330.012.049</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.771.529.911	2.330.012.049	
- Nguyên giá	222		3.153.858.644	3.153.858.644	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.382.328.733)	(823.846.595)	
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>96.986.688.605</b>	-	
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		100.100.000.000		
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.113.311.395)		
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>357.699.805</b>	<b>131.061.287</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.2	357.699.805	131.061.287	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>388.543.593.362</b>	<b>223.184.259.098</b>	

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2016**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VNĐ	
			Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>65.253.297.272</b>	<b>32.556.976.874</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>65.203.297.272</b>	<b>32.346.976.874</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	25.161.398.462	16.198.651.515
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	14.230.235.999	3.755.615.392
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	4.217.116.631	3.041.905.345
4. Phải trả người lao động	314		1.986.369.901	555.031.044
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		21.269.039	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13.1	150.000.000	150.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	1.729.700.918	3.651.106.253
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9.1	17.707.206.322	4.994.667.325
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.000.000</b>	<b>210.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14.2	50.000.000	50.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.9.2	-	160.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>323.290.296.090</b>	<b>190.627.282.224</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>323.290.296.090</b>	<b>190.627.282.224</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	180.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	180.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.290.296.090	10.627.282.224
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.431.052.304	1.376.276.520
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.859.243.786	9.251.005.704
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>388.543.593.362</b>	<b>223.184.259.098</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2017



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: (021) 03952326 - Fax: (021) 03857344

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2016

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

Năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	339.100.976.646	223.526.316.037
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		12.412.494.350
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	339.100.976.646	211.113.821.687
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	322.393.644.014	196.448.072.778
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.707.332.632	14.665.748.909
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	10.139.796.169	2.912.488.382
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	4.041.604.924	523.237.116
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		906.306.803	523.046.680
8. Chi phí bán hàng	25		-	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	6.620.268.667	5.140.811.459
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16.185.255.210	11.914.188.716
11. Thu nhập khác	31		28.381	22.852.471
12. Chi phí khác	32	VI.8	88.989.174	29.624.719
13. Lợi nhuận khác	40		(88.960.793)	(6.772.248)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.096.294.417	11.907.416.468
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	3.237.050.631	2.656.410.764
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.859.243.786	9.251.005.704
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	481	528

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2017



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Năm trước
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	337.539.197.781	280.102.794.440
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(393.107.061.482)	(278.857.603.389)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(14.543.164.153)	(4.286.248.420)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(885.037.764)	(523.046.680)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(2.289.653.860)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	46.481.538.460	3.492.861.873
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(19.087.196.578)	(274.352.393)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(45.891.377.596)</b>	<b>(345.594.569)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(200.000.000.000)	(157.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	205.000.000.000	133.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(118.000.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	18.000.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.351.238.865	2.014.590.531
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(87.648.761.135)</b>	<b>(21.985.409.469)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	120.000.000.000	23.280.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã P	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	28.760.385.915	9.417.383.549
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(16.207.846.918)	(10.393.801.224)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>132.552.538.997</b>	<b>22.303.582.325</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(987.599.734)</b>	<b>(27.421.713)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>13.706.631.335</b>	<b>13.734.178.967</b>
<b>ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>12.556</b>	<b>(125.919)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>12.719.044.157</b>	<b>13.706.631.335</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miền

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
EVERLAND

BÁ ĐÌNH - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Thúc Cẩn



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Năm 2016****I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 18 ngày 15/04/2016.

Vốn điều lệ của Công ty là: 300.000.000.000 đồng

(Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng chẵn).

Cơ cấu vốn điều lệ:	Cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	7.600.000	76.000.000.000	25,33%
Ông Lê Đình Tuấn	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Bà Dương Thị Vân Anh	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Ông Nguyễn Thúc Cấn	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Bà Nguyễn Băng Thương	4.500.000	45.000.000.000	15,00%
Ông Nguyễn Văn Kha	2.000.000	20.000.000.000	6,67%
Các cổ đông khác	11.400.000	114.000.000.000	38,00%
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Công ty có trụ sở tại: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Địa điểm kinh doanh: Tầng 1, tòa CT1 khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng có thời hạn tại ngày 31/12/2016: 33 người

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

**3 Ngành nghề kinh doanh**

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

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



- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô - khí tự nhiên, khai thác mỏ và quặng khác;
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm (trừ loại Nhà nước cấm). Khai thác đá, cát sỏi, đất sét.  
Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm
- đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom, 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.
- Khai thác dầu thô, khí đốt tự nhiên, quặng sắt.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm, và vật phẩm tự nhiên, nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Điều hành tour du lịch, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận, quảng bá và tổ chức tour du lịch
- Đại lý du lịch
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.
- Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp.
- Dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà Nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

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

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



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

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:  
Chúng tôi, Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND, tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành, phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

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

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

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

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

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

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

- + Các đơn vị trong cùng tập đoàn được áp dụng chung một tỷ giá do công ty mẹ quy định (phải đảm bảo sát với tỷ giá giao dịch thực tế) để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

*Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

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

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



## 6 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

### *Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính*

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

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

### *Phương pháp khấu hao TSCĐ*

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

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

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

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa vụ.
- Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau.
- Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán.

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

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

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

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và

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



- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

- Chi phí sửa chữa lớn của những tài sản đặc thù do việc sửa chữa lớn có tính chu kỳ, doanh nghiệp được phép trích trước chi phí sửa chữa lớn cho năm kế hoạch hoặc một số năm tiếp theo.
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây dựng, tái cơ cấu;
- Các khoản Dự phòng phải trả khác.

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

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

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

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
  - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
  - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.
- Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc mua lại cổ phiếu.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

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

#### Doanh thu bán hàng

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

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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



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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

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

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

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

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

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm.
- Hoàn lại tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (ĐVT:**

**1. Tiền**

	<u>Số Dư cuối kỳ</u>	<u>Số Dư Đầu kỳ</u>
<b>Tiền mặt</b>	<b>12.643.952.369</b>	<b>13.677.414.183</b>
<b>Tiền gửi Ngân hàng</b>	<b>75.091.788</b>	<b>29.217.152</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</b>	<b>70.441.841</b>	<b>26.887.837</b>
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	50.510.080	1.463.779
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	1.619.491	1.331.048
+ Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	1.665.937	1.695.912
+ Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam	82.502	82.502
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	894.132	2.185.065
+ Ngân hàng TMCP An Bình	548.699	14.797.954
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam	10.041.164	2.844.038
+ Ngân hàng Agribank - CN Hoàng Quốc Việt	1.708.743	2.487.539
+ Ngân hàng Agribank - CN Bắc Hà Nội	2.371.093	-
+ Ngân hàng TPBank	1.000.000	-
<b>Tiền gửi Ngân hàng USD</b>	<b>4.649.947</b>	<b>2.329.315</b>
+ Ngân hàng TMCP An Bình	2.281.554	2.193.378
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	141.393	135.937
+ Ngân hàng Agribank - CN Bắc Hà Nội	2.227.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.719.044.157</b>	<b>13.706.631.335</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2016

**2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

TT	Nội dung	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ		
		Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng (**)	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng
I	Đầu tư vào công ty liên kết	40%	100.100.000.000	(3.113.311.395)	96.986.688.605	-	-	-
1	Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (*)	40%	100.100.000.000	(3.113.311.395)	96.986.688.605	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>		<b>100.100.000.000</b>	<b>(3.113.311.395)</b>	<b>96.986.688.605</b>			

(\*): Hợp đồng số 01/2016/CNCP-ANVIETLAND ngày 27 tháng 12 năm 2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hiệp (Bên A) là Chủ tịch Hội 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 VND (Bốn mươi tỷ đồng).

**Trong năm tài chính 2016 kết quả hoạt động của Công ty liên kết như sau (Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán):**

Tên Công ty	Lợi nhuận sau thuế năm 2016	Vốn góp của chủ sở hữu (MS 411)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (MS 421)	Vốn chủ sở hữu (MS 410)
Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt	(463.903.736)	100.000.000.000	(7.783.278.487)	92.216.721.513

(\*\*): Trích lập dự phòng theo Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Điều 1 Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2016

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>3. Phải thu khách hàng</b>				
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
<b>a Phải thu khác hàng không là các bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	47.291.120.900	-	17.993.690.765	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Tân Trì kỷ	47.252.620.900	-	17.583.340.765	-
Công ty CP Máy tính Truyền thông Hồng Nam	17.398.917.192	-	12.998.917.854	-
Công ty CP Dầu tư và Thương mại Thái Hoà	-	-	329.422.500	-
Công ty CP đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang	-	-	189.967.545	-
Công ty CPĐT BĐS An Bình	323.178.000	-	-	-
Công ty Cổ phần BIC Việt Nam	665.707.835	-	-	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	150.349.166	-	-	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 23	12.205.266.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	5.257.415.570	-	-	-
Công ty cổ phần TNT Việt Nam	-	-	154.613.860	-
Công ty Cổ phần Truyền Thông Max	-	-	268.728.706	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hà Đô	848.567.000	-	150.381.825	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	-	-	511.588.000	-
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	117.861.983	-	450.416.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	2.158.705.421	-	117.861.983	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng	2.187.445.000	-	382.105.400	-
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng và Thương mại Ikina Việt Nam	-	-	1.160.000.000	-
	-	-	157.080.000	-

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





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội  
 Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

**Thuyết minh Báo cáo tài chính**  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2016

Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Thái Bình	5.809.973.180	-	-
Tổng công ty 789	42.712.900	529.582.900	-
Khách hàng khác	86.521.653	182.673.401	-
<b>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>38.500.000</b>	<b>410.350.000</b>	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	38.500.000	410.350.000	-
<b>Cộng</b>	<b>47.291.120.900</b>	<b>17.993.690.765</b>	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4. Trả trước cho người bán</b>				
<b>a Ngắn hạn:</b>				
<i>a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần VT và TM VEAM	2.350.389.534	-	270.874.937	-
Công ty Cổ phần Dầu tự và Tư vấn Sta	228.692.946	-	-	-
Công ty TNHH Trần Anh	200.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thăng Phát	200.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Ánh sáng ÁU	1.500.000.000	-	-	-
Michigan stones PVT. LTD	-	-	60.000.000	-
XIAMEN SMARTER STONE Co.,Ltd	-	-	71.234.969	-
Khách hàng khác	50.539.571	-	50.539.571	-
	171.157.017	-	89.100.397	-
<b>b Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.350.389.534</b>	-	<b>270.874.937</b>	-

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2016

	Số cuối năm		Dự Phòng	Dự Phòng	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị			
<b>5. Phải thu khác</b>					
<b>5.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>	169.302.824.895	158.159.500.000	-	-	158.159.500.000
<i>a Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
Dương Minh Thông (1)	152.000.000.000	157.000.000.000	-	-	157.000.000.000
Lê Thanh Thủy (2)	10.000.000.000	16.000.000.000	-	-	16.000.000.000
Lê Thị Tuyền (3)	20.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000
Nguyễn Thị Vân Khánh (4)	22.000.000.000	-	-	-	-
Nguyễn Văn Kính (5)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Nguyễn Văn Ngân	15.000.000.000	-	-	-	-
Ngô Việt Hưng (6)	20.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000
Phạm Huy Thành (7)	10.000.000.000	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000
Trần Văn Long	-	-	-	-	-
Vũ Anh Tuấn (8)	10.000.000.000	22.000.000.000	-	-	22.000.000.000
Vũ Minh Huệ (9)	10.000.000.000	-	-	-	-
Lang Văn In	-	-	-	-	-
Vũ Văn Hòa	-	8.000.000.000	-	-	8.000.000.000
Đường Ngọc Vân (10)	15.000.000.000	26.000.000.000	-	-	26.000.000.000
<i>b Phải thu khác</i>	17.302.824.895	1.159.500.000	-	-	1.159.500.000
Lợi tức ủy thác dự thu	3.898.333.335	1.120.000.000	-	-	1.120.000.000
Phải thu tạm ứng	13.400.000.000	39.500.000	-	-	39.500.000
Phải thu khác	4.491.560	-	-	-	-
<b>5.2 Phải thu khác dài hạn</b>	121.000.000	121.000.000	-	-	121.000.000
Công ty Cổ phần ĐIPT Đô thị và KCN Sông Đà	121.000.000	121.000.000	-	-	121.000.000
<b>Cộng</b>	169.423.824.895	158.280.500.000	-	-	158.280.500.000

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2016

- (1) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Dương Minh Thông theo hợp đồng số 215/2016/HDUT/EVG-Duong Minh Thong ngày 21/5/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 10.000.000.000 đồng.
- (2) Khoản ủy thác đầu tư cho bà Lê Thanh Thủy theo hợp đồng số 154/2016/HDUT/EVG-Le Thanh Thuy ngày 15/4/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 20.000.000.000 đồng.
- (3) Khoản ủy thác đầu tư cho bà Lê Thị Tuyền theo hợp đồng số 125/2016/HDUT/EVG-Le Thi Tuyen ngày 12/5/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 22.000.000.000 đồng.
- (4) Khoản ủy thác đầu tư cho bà Nguyễn Thị Vân Khánh theo hợp đồng số 3112/2016/HDUT/EVG-Nguyen Thi Van Khanh ngày 31/12/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 6 tháng, số tiền ủy thác 20.000.000.000 đồng.
- (5) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Văn Kính theo hợp đồng số 194/2016/HDUT/EVG-Nguyen Van Kinh ngày 19/4/2016, lãi suất 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 15.000.000.000 đồng.
- (6) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Ngô Việt Hưng theo hợp đồng số 2312/2016/HDUT/EVG-Ngo Viet Hung ngày 23/12/2016, lãi suất 5%/ năm, thời hạn 6 tháng, số tiền ủy thác 20.000.000.000 tỷ đồng.
- (7) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Phạm Huy Thành theo hợp đồng số 154/2016/HDUT/EVG-Pham Huy Thanh ngày 15/4/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 10.000.000.000 đồng.
- (8) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Vũ Anh Tuấn theo hợp đồng số 274/2016/HDUT/EVG-Vu Anh Tuan ngày 27/4/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 10.000.000.000 đồng.
- (9) Khoản ủy thác đầu tư cho bà Vũ Minh Huệ theo hợp đồng số 294/2016/HDUT/EVG-Vu Minh Hue ngày 29/4/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 10.000.000.000 đồng.
- (10) Khoản ủy thác đầu tư cho ông Đường Ngọc Ván theo hợp đồng số 214/2016/HDUT/EVG-Duong Ngoc Van ngày 21/4/2016, lãi suất ủy thác 5%/năm, thời hạn 9 tháng, số tiền ủy thác 15.000.000.000 đồng.

**6. Hàng tồn kho:**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu	20.637.624.853	-	5.965.145.846	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	20.961.993.391	-	993.903.497	-
Hàng hóa	15.713.206.399	-	23.463.201.951	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>57.312.824.643</b>	<b>-</b>	<b>30.422.251.294</b>	<b>-</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Hà Nội  
 Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2016

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Tổng cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>				
<b>Số dư đầu kỳ</b>	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000	3.153.858.644
- Mua trong kỳ				
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000	3.153.858.644
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu kỳ</b>	22.915.552	116.795.952	684.135.091	823.846.595
- Khấu hao trong kỳ	77.340.038	76.727.268	404.414.832	558.482.138
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	100.255.590	193.523.220	1.088.549.923	1.382.328.733
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>				
- Tại ngày đầu kỳ	320.817.728	266.840.412	1.742.353.909	2.330.012.049
- Tại ngày cuối kỳ	243.477.690	190.113.144	1.337.939.077	1.771.529.911

Note: Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 0 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2016

<b>8. Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>129.573.535</b>	<b>-</b>
Công cụ dụng cụ	14.404.915	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	115.168.620	-
<b>8.2. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>357.699.805</b>	<b>131.061.287</b>
Công cụ dụng cụ	55.730.636	117.193.105
Chi phí khác	301.969.169	13.868.182
<b>Cộng</b>	<b>487.273.340</b>	<b>131.061.287</b>
<b>9. Vay và nợ thuê tài chính (phụ lục 01)</b>		
<b>10. Phải trả người bán</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>25.161.398.462</b>	<b>16.198.651.515</b>
<b>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</b>	<b>25.161.398.462</b>	<b>16.198.651.515</b>
Công ty CP ĐT Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	4.355.763.272	2.590.857.500
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú	850.843.538	850.843.538
Công ty CP Công Thương Đông Phương	-	108.963.360
Công ty CP ĐT XD và TM HP98	37.982.742	319.778.411
Công ty cổ phần Thương mại và Cơ khí Thế Khanh	154.254.210	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	13.320.728.897	-
Công ty Cổ phần vận tải quốc tế Thành An	229.350.000	-
Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà	310.915.045	743.184.816
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	-	566.442.481
Công ty TNHH Sản xuất thương mại Văn Phú	1.158.736.310	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và thể thao Châu An	156.954.546	170.250.000
Công ty TNHH thương mại Hà Phát	2.696.734.040	-
Công ty TNHH Thương mại tổng hợp Văn Lang	-	10.162.771.466
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ An Tùng	-	139.453.275
Công ty TNHH Đầu Tư Phát triển Công nghệ Xây Dựng Thương Mại Quyên Anh	358.600.000	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Mai Phương Nam	556.094.000	-
SHENZHEN GUANGHUATAI IMPORT & EXPORT CO., LTD	217.341.559	-
Sunning Spring Enterprise LTD.Hongkong	211.754.995	-
Khách hàng khác	545.345.308	546.106.668
<b>b Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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



11. Người mua trả tiền trước	Số cuối năm	Số đầu năm		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<i>14.230.235.999</i>	<i>3.755.615.392</i>		
<i>a Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>	<i>14.230.235.999</i>	<i>3.755.615.392</i>		
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	12.680.845.569	-		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long	1.051.908.000	-		
Công ty Cổ phần 3S Furniture	-	430.632.800		
Công ty cổ phần Lexus Thăng Long	463.531.080	-		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Tân Bắc á	-	129.668.000		
Công ty TNHH xuất nhập khẩu An Dương	-	3.072.477.520		
Khách hàng khác	33.951.350	122.837.072		
<i>b Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>		
<b>12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số thực nộp trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Thuế GTGT (4.450)		355.492.816	355.488.366	-
Thuế TNDN 2.988.751.584		3.418.018.907	2.289.653.860	4.117.116.631
Thuế xuất, nhập khẩu -		62.053.374	62.053.374	-
Thuế TNCN 53.158.211		100.000.000	53.158.211	100.000.000
Các loại thuế khác -		5.000.000	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.041.905.345</b>	<b>3.940.565.097</b>	<b>2.765.353.811</b>	<b>4.217.116.631</b>
<b>13. Doanh thu chưa được thực hiện</b>			<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng			150.000.000	150.000.000
<b>Cộng</b>			<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
<b>14. Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn</b>			<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>14.1 Ngắn hạn</b>			<b>1.729.700.918</b>	<b>3.651.106.253</b>
Kinh phí công đoàn		3.000.000	3.000.000	
Bảo hiểm xã hội		260.401.701	312.293.849	
Bảo hiểm y tế		45.069.525	36.961.629	
Bảo hiểm thất nghiệp		20.030.900	16.342.724	
Phải trả, phải nộp khác		31.366.242	32.508.051	
Lê Đình Vinh (1)		1.369.832.550	3.250.000.000	
<p>(1) Khoản phải trả theo Biên bản thỏa thuận ba bên về việc quản lý, sử dụng và khai thác căn nhà mẫu số 04-TT34, dự án khu đô thị mới Nam An Khánh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Khu công nghiệp Sông Đà - Ông Lê Đình Vinh và Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND. Theo biên bản cam kết ba bên ngày 30/12/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Khu công nghiệp Sông Đà với Công ty Cổ phần Đầu tư Everland và ông Lê Đình Vinh, bù trừ số tiền 1.880.167.450 đồng mà ông Lê Đình Vinh phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Khu công nghiệp Sông Đà sang Công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Khu công nghiệp Sông Đà của Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND.</p>				
<b>14.2 Dài hạn</b>			<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng Công ty EVERPIA			50.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>			<b>1.779.700.918</b>	<b>3.701.106.253</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2016

**15. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu****A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội Dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư và Phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	<b>156.720.000.000</b>		<b>1.376.276.520</b>	<b>158.096.276.520</b>
- Tăng vốn trong năm trước	23.280.000.000			23.280.000.000
- Lãi trong năm trước	-		9.251.005.704	9.251.005.704
- Tăng khác	-		-	-
- Giảm vốn năm trước				-
- Giảm khác năm trước				-
- Giảm khác năm trước				-
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	<b>180.000.000.000</b>		<b>10.627.282.224</b>	<b>190.627.282.224</b>
<b>3. Số dư đầu kỳ này</b>	<b>180.000.000.000</b>		<b>10.627.282.224</b>	<b>190.627.282.224</b>
- Tăng vốn trong năm nay	120.000.000.000			120.000.000.000
- Lãi trong năm	-		12.859.243.786	12.859.243.786
- Tăng khác	-		-	-
- Giảm khác	-		-	-
- Giảm khác trong kỳ			196.229.920	196.229.920
- Giảm vốn trong kỳ				-
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	<b>300.000.000.000</b>		<b>23.290.296.090</b>	<b>323.290.296.090</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2016

<b>B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Ông Lê Đình Vinh	76.000.000.000	18.000.000.000
Ông Lê Đình Tuấn	15.000.000.000	88.200.000.000
Bà Dương Thị Vân Anh	15.000.000.000	73.800.000.000
Bà Nguyễn Băng Thương	45.000.000.000	-
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	15.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Kha	20.000.000.000	-
Các cổ đông khác	114.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>180.000.000.000</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	180.000.000.000	156.720.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	120.000.000.000	23.280.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	300.000.000.000	180.000.000.000

**Cổ tức, lợi nhuận đã chia**

<b>D. Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	18.000.000
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	30.000.000	18.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	18.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	18.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	18.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND/ 1 Cổ phiếu	

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

<b>1. Tổng Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu bán hàng hóa	289.298.504.191	199.261.001.012
Doanh thu thi công, xây lắp	47.591.055.637	20.354.405.936
Doanh thu dịch vụ	2.211.416.818	3.910.909.089
<b>Cộng</b>	<b>339.100.976.646</b>	<b>223.526.316.037</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
+ Hàng bán bị trả lại	-	12.412.494.350
	-	12.412.494.350
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>339.100.976.646</b>	<b>211.113.821.687</b>

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

4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	285.947.743.773	181.876.362.756
Giá vốn thi công, xây lắp	36.254.882.473	11.407.690.334
Giá vốn cung cấp dịch vụ	191.017.768	3.164.019.688
<b>Cộng</b>	<b>322.393.644.014</b>	<b>196.448.072.778</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	379.572.199	757.198
Chênh lệch tỷ giá	10.223.969	64.517
Lợi tức ủy thác đầu tư	9.750.000.001	2.911.666.667
<b>Cộng</b>	<b>10.139.796.169</b>	<b>2.912.488.382</b>
6. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	906.306.803	523.046.680
Chênh lệch tỷ giá	21.986.726	190.436
Dự phòng đầu tư tài chính	3.113.311.395	-
<b>Cộng</b>	<b>4.041.604.924</b>	<b>523.237.116</b>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.158.530.135	2.680.266.958
Chi phí đồ dùng văn phòng	126.514.135	125.758.411
Chi phí khấu hao TSCĐ	495.464.370	349.201.600
Thuế, phí và lệ phí	9.906.369	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.724.993.316	1.954.269.012
Chi phí bằng tiền khác	104.860.342	27.315.478
<b>Cộng</b>	<b>6.620.268.667</b>	<b>5.140.811.459</b>
8. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
Tiền bồi thường, phạt	88.958.737	29.572.352
Chi phí khác	30.437	52.367
<b>Cộng</b>	<b>88.989.174</b>	<b>29.624.719</b>
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.096.294.417	
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	88.958.737	
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	
Thu nhập tính thuế	16.185.253.154	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	
Thuế thu nhập theo thuế suất thông thường	3.237.050.631	
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm trong năm	-	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	3.237.050.631	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước vào năm nay	-	
<b>Cộng</b>	<b>3.237.050.631</b>	

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



**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	324.893.681.309	192.332.321.462
Chi phí nhân viên	16.305.755.135	4.475.271.958
Chi phí khấu hao TSCĐ	558.482.138	504.057.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.072.227.646	5.239.821.184
Chi bằng tiền khác	151.856.347	31.315.478
<b>Cộng</b>	<b>348.982.002.575</b>	<b>202.582.787.734</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.859.243.786	9.251.005.704
Số cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	18.000.000	15.672.000
Số cổ phiếu phát hành thêm	12.000.000	2.328.000
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	26.750.139	17.513.633
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>481</b>	<b>528</b>

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>46.481.538.460</b>	<b>3.492.861.873</b>
Thu lại tiền trả trước cho người bán	41.686.235.080	170.150.173
Thu tiền của ông Lê Đình Vinh	-	3.250.000.000
Thu đặt cọc	-	50.000.000
Thu khác	4.795.303.380	22.711.700
<b>2. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>19.087.196.578</b>	<b>274.352.393</b>
Nộp thuế GTGT	355.488.366	158.922.646
Nộp thuế nhập khẩu	62.053.374	111.161.223
Nộp thuế môn bài	5.000.000	4.000.000
Nộp thuế TNCN	53.158.211	-
Chi tạm ứng	13.400.000.000	-
Chi khác	5.211.496.627	268.524

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

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

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

### Tài sản tài chính

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

	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
- Tiền và các khoản tương đương tiền	12.719.044.157	12.719.044.157
- Khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	218.944.335.329	218.944.335.329

### Công nợ tài chính

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

### Công nợ tài chính tại 31/12/2016

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán	25.161.398.462	-	25.161.398.462
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.729.700.918	-	1.729.700.918
Chi phí phải trả	21.269.039	-	21.269.039
Vay và nợ thuê tài chính	17.707.206.322	-	17.707.206.322

### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

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



2. Thông tin về các bên liên quan khác

2.1. Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan: Ngoài danh sách các thành viên Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc, Công ty còn có các bên liên quan sau:

Tên tổ chức/ cá nhân

Mối quan hệ

Công ty Luật TNHH Vietthink

Ông Lê Đình Vinh chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND là Giám đốc Công ty TNHH Vietthink

2.2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty Luật TNHH Vietthink

Năm nay

Năm trước

1,077.802.636

851.681.816

**Cộng**

**1.077.802.636**

**851.681.816**

2.3. Các khoản phải thu

Công ty Luật TNHH Vietthink

Tại ngày  
31/12/2016

Tại ngày  
31/12/2015

38.500.000

410.350.000

**Cộng**

**38.500.000**

**410.350.000**

2.4. Các khoản phải trả khác

Ông Lê Đình Vinh

Tại ngày  
31/12/2016

Tại ngày  
31/12/2015

1.369.832.550

3.250.000.000

**Cộng**

**1.369.832.550**

**3.250.000.000**

2.5. Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Lương thưởng của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

383.116.500

351.000.000

Thu nhập của Ban kiểm soát

23.239.796



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

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

Hoạt động thi công, xây lắp

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

Kinh doanh thương mại: Bán vật tư hàng hóa

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

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

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

Kỳ này	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	289.298.504.191	285.947.743.773	3.350.760.418
Thi công xây lắp	47.591.055.637	36.254.882.473	11.336.173.164
Kinh doanh dịch vụ	2.211.416.818	191.017.768	2.020.399.050
<b>Cộng</b>	<b>339.100.976.646</b>	<b>322.393.644.014</b>	<b>16.707.332.632</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>(6.620.268.667)</b>

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

6. Những thông tin khác

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Thúc Cận



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

Điện thoại: 04.35690141 - Fax: 04.35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2016

**Phụ lục 01****9. Vay và nợ thuê tài chính**

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
9.1 Vay và nợ ngắn hạn	17.707.206.322	17.707.206.322	28.760.385.915	16.047.846.918	4.994.667.325	4.994.667.325
Ngân hàng Agribank (1)	8.001.904.818	8.001.904.818	13.336.015.478	5.334.110.660	-	-
Ngân hàng OCB (2)	9.705.301.504	9.705.301.504	15.424.370.437	10.173.736.258	4.454.667.325	4.454.667.325
Ngân hàng OCB (3)	-	-	-	540.000.000	540.000.000	540.000.000
9.2 Vay dài hạn	-	-	-	160.000.000	160.000.000	160.000.000
Ngân hàng OCB (Hợp đồng 0010/2014/HĐTĐ-DN)	-	-	-	160.000.000	160.000.000	160.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.707.206.322</b>	<b>17.707.206.322</b>	<b>28.760.385.915</b>	<b>16.207.846.918</b>	<b>5.154.667.325</b>	<b>5.154.667.325</b>

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



## 1. Vay ngắn hạn

(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: Hợp đồng tiền gửi số: 25032016/EVERLAND-AGRIBANKHQV trị giá 18.000.000.000 tỷ đồng ký giữa Công ty CP Đầu Tư Everland và Agribank Chi nhánh Hoàng Quốc Việt ngày 25/03/2016. Tài sản được thế chấp theo Hợp Đồng Cầm cố tài sản 1440-LCL-201600201 ký ngày 15/04/2016 giữa 2 bên

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

+ 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/SDBS- 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 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 m<sup>2</sup>, thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + 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

## 2. Vay dài hạn

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

Nguyên giá tài sản cầm cố:

2.426.489.000 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố tại ngày 31/12/2016 là :

1.337.939.077 đồng