CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2018

BÙI NHẬT TÂN - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Digitally signed by BÙI NHẬT TÂN - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
DN: email=buinhattanvn@gmail.com, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0104228175, cn=BÙI NHẬT TÂN - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND, l=HÀ NỘI, c=VN
Date: 2018.04.20 13:39:39 +07'00'

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	1	2	3	4	5
A	**Tài sản ngắn hạn**	**100**		**295.183.586.691**	**214.736.960.083**
I	***Tiền và các khoản tương đương tiền***	***110***	***V.01***	***12.537.590.804***	***26.826.388.699***
1	Tiền	111		12.537.590.804	26.826.388.699
II	***Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***	***120***		***100.000.000***	***50.000.000***
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	100.000.000	50.000.000
III	***Các khoản phải thu ngắn hạn***	***130***		***175.991.563.254***	***82.413.134.711***
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	117.810.220.525	37.263.873.632
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	12.297.021.097	21.287.950.984
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	45.884.321.632	23.861.310.095
IV	***Hàng tồn kho***	***140***		***106.082.816.174***	***104.452.572.954***
1	Hàng tồn kho	141	V.06	106.082.816.174	104.452.572.954
V	***Tài sản ngắn hạn khác***	***150***		***471.616.459***	***994.863.719***
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	431.424.229	322.401.939
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		40.192.230	672.461.780
B	**Tài sản dài hạn**	**200**		**177.556.357.222**	**177.266.840.887**
I	***Các khoản phải thu dài hạn***	***210***		***660.000.000***	***660.000.000***
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	660.000.000	660.000.000
II	***Tài sản cố định***	***220***		***1.838.075.952***	***1.997.749.974***
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1.802.100.465	1.957.981.155
	- Nguyên giá	*222*		*3.890.198.644*	*3.890.198.644*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.088.098.179)*	*(1.932.217.489)*
2	TSCĐ vô hình	227	V.09	35.975.487	39.768.819
	- Nguyên giá	*228*		*45.520.000*	*45.520.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(9.544.513)*	*(5.751.181)*
IV	***Tài sản dở dang dài hạn***	***240***		***9.539.630.676***	***9.539.630.676***
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	9.539.630.676	9.539.630.676
V	***Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***250***		***164.519.460.264***	***163.986.674.979***
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	164.519.460.264	163.986.674.979
VI	***Tài sản dài hạn khác***	***260***		***999.190.330***	***1.082.785.258***
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	999.190.330	1.082.785.258
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**472.739.943.913**	**392.003.800.970**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

(tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C	**Nợ phải trả**	**300**		**117.238.177.596**	**41.143.863.113**
I	***Nợ ngắn hạn***	***310***		***116.149.043.716***	***40.027.129.233***
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	89.404.413.492	9.976.588.350
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	4.952.308.995	6.178.797.079
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7.298.981.712	7.005.930.712
4	Phải trả người lao động	314		742.866.950	1.681.788.604
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	33.527.769	362.806.474
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	110.000.000	275.000.000
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	202.892.394	134.075.610
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	12.270.090.215	13.341.180.215
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.133.962.189	1.070.962.189
II	***Nợ dài hạn***	***330***		***1.089.133.880***	***1.116.733.880***
1	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	50.000.000	50.000.000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	416.000.000	443.600.000
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	623.133.880	623.133.880
D	**Vốn chủ sở hữu**	**400**		**355.501.766.317**	**350.859.937.857**
I	***Vốn chủ sở hữu***	***410***	***V.20***	***355.501.766.317***	***350.859.937.857***
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		1.285.924.379	1.285.924.379
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.575.672.138	46.917.002.133
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*46.917.002.133*	*20.495.500.410*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*4.658.670.005*	*26.421.501.723*
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.640.169.800	2.657.011.345
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**472.739.943.913**	**392.003.800.970**

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Miền	Nguyễn Phương Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2018

Đơn vị tính: VND *Đơn vị tính: VND*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.01**	**149.531.677.971**	**166.242.053.248**	**149.531.677.971**	**166.242.053.248**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**	**VI.02**	**149.531.677.971**	**166.242.053.248**	**149.531.677.971**	**166.242.053.248**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	140.591.726.144	152.873.392.196	140.591.726.144	152.873.392.196
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**8.939.951.827**	**13.368.661.052**	**8.939.951.827**	**13.368.661.052**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	11.090.500	1.935.780.080	11.090.500	1.935.780.080
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	296.524.837	367.849.137	296.524.837	367.849.137
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*296.524.837*	*367.849.137*	*296.524.837*	*367.849.137*
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		32.785.285	-	32.785.285	-
9. Chi phí bán hàng	25		1.039.914.332	-	1.039.914.332	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.687.544.211	1.738.637.094	1.687.544.211	1.738.637.094
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	**30**		**5.959.844.232**	**13.197.954.901**	**5.959.844.232**	**13.197.954.901**
12. Thu nhập khác	31		1	1.800	1	1.800
13. Chi phí khác	32		8.394.880	3.501	8.394.880	3.501
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(8.394.879)	(1.701)	(8.394.879)	(1.701)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**5.951.449.353**	**13.197.953.200**	**5.951.449.353**	**13.197.953.200**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.06	1.309.620.893	2.639.590.640	1.309.620.893	2.639.590.640
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**4.641.828.460**	**10.558.362.560**	**4.641.828.460**	**10.558.362.560**
19.Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4.658.670.005	-	4.658.670.005	-
20.Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(16.841.545)	-	(16.841.545)	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.07			155	352

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Miền	Nguyễn Phương Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
Quý I năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD				
1.Lợi nhuận trước thuế	*1*		***5.951.449.353***	***13.197.953.200***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	2		159.674.022	137.472.189
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	4		(864.092)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(43.011.693)	(1.935.780.080)
- Chi phí lãi vay	6		296.524.837	367.849.137
3.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*8*		***6.363.772.427***	***11.767.494.446***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(92.938.398.194)	(37.640.735.838)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.630.243.220)	(12.190.134.986)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		76.883.583.295	12.142.561.393
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(25.427.362)	(403.684.050)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(296.724.542)	(367.849.137)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.000.000.000)	(700.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16		-	197.835.000
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17		-	(257.835.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	*20*		***(12.643.437.596)***	***(27.452.348.172)***
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(50.000.000)	(5.000.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	32.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.465.609	4.488.280.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		***(547.534.391)***	***31.488.280.081***
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		679.910.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.778.600.000)	(3.276.320.318)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(1.098.690.000)***	***(3.276.320.318)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	**50**		**(14.289.661.987)**	**759.611.591**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**26.826.388.699**	**12.719.044.157**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hoái đoái quy đổi ngoại tệ	61		864.092	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**12.537.590.804**	**13.478.655.748**

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Miền	Nguyễn Phương Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

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

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

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

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng có thời hạn tại ngày 31/03/2018: 40 người.

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

4. Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình.
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng.
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khác.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Khai thác thu gom than non, than bùn, than cứng.
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo hút thuốc lá).
- Đào tạo đại học và sau đại học.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô - khí tự nhiên, khai thác mỏ và quặng khác.
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm (trừ loại nhà nước cấm). Khai thác đá, cát sỏi, đất sét.
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết, bện

- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: 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 dùng 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.

5 Danh sách các công ty quan trọng được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018, Công ty có 02 công ty con được hợp nhất.
Số công ty con không được hợp nhất: 0
Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2018	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2018
1	Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Số 33BT2, bán đảo Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	98%	98%
2	Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland	Tầng 6, tòa nhà Diamond Flower số 48 Lê Văn Lương, Q.Thanh Xuân, TP.Hà Nội	87%	87%
	Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 03			
1	*Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt*	52 Hàng Bún, Quán Thánh, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội	40,00%	40,00%
2	*Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA*	P 1706, TN The Garden Officetel, đường Mễ Trì, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	46,76%	46,76%
2	*Công ty BT Phú Yên*		30,00%	30,00%

II. KỲ KẾ TOÁN NĂM, 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).

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

1. 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.
2. 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 thượng 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 thượng 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 tuỳ 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	**12.447.322.510**	**13.676.128.473**
- Tiền gửi ngân hàng	**90.268.294**	**13.200.294.007**
- Tiền gửi ngân hàng VND	**42.589.326**	**13.195.829.990**
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Đông Đô	10.643.003	3.474.731
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - CN Thăng Long	210.667	639.667
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	1.212.678	1.271.764
Ngân hàng TMCP Eximbank	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô	1.169.074	1.084.338
Ngân hàng TMCP An Bình	1.004.227	1.188.212
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	16.986.053	854.884.215
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	918.143	1.439.543
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	2.376.413	2.407.813
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	372.671	487.736
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	3.586.414	4.183.787
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hà Thành	640.000	760.000
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	1.497.889	1.627.943
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	1.972.094	209.289.989
Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	1.399.538	12.001.000.000
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành Công	26.483.292	106.198.426
Ngân Hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Thanh Xuân	10.978.428	2.730.869
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Lý Thường Kiệt	2.800.010	2.400.336
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hà Nội	1.587.745	760.621
- Tiền gửi ngân hàng USD	**4.429.955**	**4.464.017**
Ngân hàng TMCP An Bình	2.280.552	2.278.047
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	-	-
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	2.149.403	2.185.970
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng	-	***50.000.000***
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	50.000.000
Cộng	**12.537.590.804**	**26.926.422.480**

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi tiết kiệm (1)		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	100.000.000	50.000.000
	100.000.000	**50.000.000**

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

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

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Phải thu của khách hàng là các bên không liên quan	***116.819.074.525***	***36.780.098.032***
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	1.661.458.250	2.361.458.250
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	41.936.414.820	17.912.607.608
Công ty TNHH Đá tự nhiên Milan Stone	848.000.000	2.949.500.000
Công ty Cổ phần BIC Việt Nam	-	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	9.128.498.018	-
Công ty Cổ Phần Truyền Thông Max	-	1.470.876.000
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	-	253.109.770
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Thái Bình	-	-
Công ty TNHH Thị công đá tự nhiên Nam San	-	5.409.860.393
Công ty cổ phần du lịch thương mại An Bình Tân	-	3.165.250.000
Công ty CP Đầu tư Sao Thăng Long	40.081.327.709	-
Công ty CP Xây dựng Sản xuất và Thương mại Đại Sàn	4.668.302.500	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	8.791.899.625	-
Khách hàng khác	9.703.173.603	3.257.436.011
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	991.146.000	**483.775.600**
Công ty Luật TNHH Vietthink	991.146.000	133.975.600
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	349.800.000
Cộng	**117.810.220.525**	**37.263.873.632**

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	***2.007.006.106***	***3.915.206.738***
Công ty Cổ phần VT và TM VEAM	915.000.000	861.000.000
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Lý Trần	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thắng Phát	-	-
Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn Sta	-	-
Công ty TNHH Trần Anh	-	-
Công ty CP Hàng Không Vietjet	9.349.009	7.720.400
Công ty CP sáng tạo và giải pháp số SDIGI	-	22.155.000
Công ty TNHH TM Du lịch Hồng Ngọc Hà - CN Hà Nội	29.745.759	78.793.000
Công ty TNHH Tùng Lâm	783.105.500	783.105.500
Khách hàng khác	269.805.838	162.432.838
4.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan	***10.290.014.991***	***17.372.744.246***
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	10.290.014.991	17.372.744.246
Cộng	**12.297.021.097**	**21.287.950.984**

5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
5.1 Phải thu khác ngắn hạn	**37.884.321.632**	-	**23.861.310.095**	-
Phải thu tạm ứng	25.550.000.000	-	15.450.000.000	-
Phải thu ký cược, ký quỹ ngắn hạn	12.312.381.356	-	*397.130.618*	-
Phải thu khác	***8.021.940.276***	-	***8.014.179.477***	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn (Travel)	21.940.276		14.179.477	
Công ty TNHH Đá Quý Thế Giới	8.000.000.000		8.000.000.000	
5.2 Phải thu khác dài hạn	**660.000.000**	-	**660.000.000**	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100.000.000	-	100.000.000	-
Ông Nguyễn Bá Minh	60.000.000	-	60.000.000	-
NH TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hồng Hà	500.000.000	-	500.000.000	-
	46.544.321.632	-	**24.521.310.095**	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Nguyên liệu, vật liệu	21.814.717.314	-	41.006.322.417	-
Công cụ, dụng cụ	16.994.000	-	16.994.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	19.584.708.453	-	18.167.613.176	-
Hàng hóa	64.666.396.407	-	45.261.643.361	-
	106.082.816.174	-	**104.452.572.954**	-

7 Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	**431.424.229**	**322.401.939**
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	30.156.399	52.472.843
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	401.267.830	269.929.096
- Dài hạn	**999.190.330**	**1.082.785.258**
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	279.621.850	279.227.290
Chi phí trả trước dài hạn khác	719.568.480	803.557.968
Cộng	**1.430.614.559**	**1.405.187.197**

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
I. NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	**343.733.280**	**383.636.364**	**3.162.829.000**			**3.890.198.644**
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**343.733.280**	**383.636.364**	**3.162.829.000**	-	-	**3.890.198.644**
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	**169.002.246**	**270.250.488**	**1.492.964.755**			**1.932.217.489**
- Khấu hao trong kỳ	17.186.664	19.181.817	119.512.209	-	-	155.880.690
Số dư cuối kỳ	**186.188.910**	**289.432.305**	**1.612.476.964**	-	-	**2.088.098.179**
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
1. Tại ngày đầu năm	**174.731.034**	**113.385.876**	**1.669.864.245**	-	-	**1.957.981.155**
2. Tại ngày cuối kỳ	**157.544.370**	**94.204.059**	**1.550.352.036**	-	-	**1.802.100.465**

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
I. NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm			**45.520.000**			**45.520.000**
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	**45.520.000**	-	-	**45.520.000**
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						-
Số dư đầu năm			**5.751.181**			**5.751.181**
- Khấu hao trong năm	-	-	3.793.332	-	-	3.793.332
Số dư cuối năm	-	-	**9.544.513**	-	-	**9.544.513**
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI						-
1. Tại ngày đầu năm	-	-	**39.768.819**	-	-	**39.768.819**
2. Tại ngày cuối năm	-	-	**35.975.487**	-	-	**35.975.487**

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*	*Lãi/lỗ lũy kế*	*Giá trị hợp lý*
	-	-	-			-
1 Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (1)	100.100.000.000	(3.115.669.401)	96.984.330.599	100.100.000.000	(3.115.669.401)	96.984.330.599
2 Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort& Spa (2)	67.000.000.000	35.129.665	67.035.129.665	67.000.000.000	2.344.380	67.002.344.380
3 Công ty BT Phú Yên (3)	500.000.000	-	500.000.000	-	-	-
Cộng	**167.600.000.000**	**(3.080.539.736)**	**164.519.460.264**	**167.100.000.000**	**(3.113.325.021)**	**163.986.674.979**

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

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

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

(4) Góp vốn theo thỏa thuận liên danh giữa Công ty Quảng Lợi, Công ty CP Đầu tư Everland, Công ty CP Bất động sản Trường Phúc ngày 24 tháng 07 năm 2017.

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	9.539.630.676	9.539.630.676
Cộng	**9.539.630.676**	**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	**89.404.413.492**	**9.976.588.350**
Cty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú	850.843.538	850.843.538
Công ty TNHH Sản xuất thương mại Văn Phú	-	-
Công ty TNHH thương mại Hà Phát	-	-
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	3.279.995.070	3.479.995.070
Công ty Cổ phần Kosy	16.048.797.560	-
Công ty CP MBG Công nghệ và Truyền thông	14.280.706.000	-
Công ty CP ĐTPT Xây dựng và TM Việt Nam	48.637.011.135	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	3.603.859.376	-
Công ty CP Thương Mại Tổng Hợp Thành Nam	-	1.235.278.000
Công ty TNHH Flamingo Minh Huy	5.742.000	5.742.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ lữ hành Minh Anh	19.968.601	41.742.601
Công ty TNHH Thương mại và ẩm thực Việt	-	539.000.000
Công ty TNHH ĐTPT công nghệ xây dựng TM Quyền Anh	-	878.900.000
Công ty TNHH ĐT xây dựng TM du lịch và ẩm thực Đông Dương	-	346.500.000
Quảng cáo google Awords	58.314.972	56.384.104
Các đối tượng khác	2.619.175.240	2.542.203.037
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG		-
Cộng	**89.404.413.492**	**9.976.588.350**

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	**4.952.308.995**	**6.178.797.079**
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao Toàn Cầu	1.817.545.445	1.817.545.445
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long	-	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	2.238.665.000	2.238.665.000
Tập đoàn Geleximco-Công ty CP	-	1.093.538.880
Khách hàng khác	896.098.550	1.029.047.754
Cộng	**4.952.308.995**	**6.178.797.079**

14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	136.478.501	69.052.508	90.619.564	114.911.445
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.853.828.468	1.309.620.893	1.000.000.000	7.163.449.361
- Thuế thu nhập cá nhân	876.100	8.262.702	876.100	8.262.702
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất			-	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	14.747.643	25.261.274	27.650.713	12.358.204
- Các khoản phí, lệ phí				-
Cộng	**7.005.930.712**	**1.412.197.377**	**1.119.146.377**	**7.298.981.712**

15 Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	15.602.769	15.802.474
Chi phí thuê nhà phải trả	-	347.004.000
Chi phí khác	17.925.000	
Cộng	**33.527.769**	**362.806.474**

16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	**110.000.000**	**275.000.000**
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	110.000.000	275.000.000
Cộng	**110.000.000**	**275.000.000**

17 Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả khác ngắn hạn	***202.892.394***	***134.075.610***
Tài sản thừa chờ xử lý	-	
Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	162.218.176	100.016.636
Bảo hiểm Y Tế	18.518.887	19.222.700
Bảo hiểm thất nghiệp	8.230.616	7.853.250
Phải trả, phải nộp khác	10.924.715	3.983.024
Lê Đình Vinh	-	-
Phải trả khác dài hạn	***50.000.000***	***50.000.000***
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	50.000.000	50.000.000
Cộng	**252.892.394**	**184.075.610**

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	623.133.880	623.133.880
Cộng thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	**623.133.880**	**623.133.880**

19 Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
19.1. Vay ngắn hạn	**12.270.090.215**	**12.270.090.215**	**6.642.210.000**	**4.713.300.000**	**13.341.180.215**	**13.341.180.215**
Ngân hàng OCB (1)	*9.270.090.215*	*9.270.090.215*	*679.910.000*	*1.751.000.000*	*10.341.180.215*	*10.341.180.215*
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*	*5.962.300.000*	*2.962.300.000*	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*
19.2. Vay dài hạn	**416.000.000**	**416.000.000**	**-**	**27.600.000**	**443.600.000**	**443.600.000**
Ngân hàng OCB (3)	*416.000.000*	*416.000.000*	*-*	*27.600.000*	*443.600.000*	*443.600.000*
Cộng	**12.686.090.215**	**12.686.090.215**	**6.642.210.000**	**4.740.900.000**	**13.784.780.215**	**13.784.780.215**

(1) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 0050/2016/HĐTDHM ngày 20/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Số:0050.01/SĐBS-HĐTD ngày 05/12/2016 hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 20/10/2016. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; phát hành các bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay; Phát hành thư tín dụng - L/C: Nhập vật liệu xây dựng phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo: Thế chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mễ Trì- Phường Mỹ Đình 1- Quận Nam Từ Liêm- Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh. Lãi Suất: theo từng lần nhận nợ + Thế chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m2, thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thế chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2EA071820, biển số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501

(2) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 98594.17.067.3119999.TD ký ngày 04/04/2017 hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/03/2018 lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các 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.

(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 VNĐ 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.

20. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	3	5	6	7
- Số dư đầu năm trước	**300.000.000.000**	**-**	**23.290.296.090**	**-**	**323.290.296.090**
- Tăng vốn trong năm trước	-	-		-	-
- Lãi tăng trong năm trước	-	-	26.424.843.921	-	26.424.843.921
- Tăng khác		1.285.924.379		2.657.011.345	3.942.935.724
- Giảm vốn trong năm trước					-
- giảm do hợp nhất kinh doanh			(622.662.279)		(622.662.279)
- Giảm khác	-	-	(2.175.475.599)	-	(2.175.475.599)
- Số dư cuối năm trước	**300.000.000.000**	**1.285.924.379**	**46.917.002.133**	**2.657.011.345**	**350.859.937.857**
- Số dư đầu năm nay	**300.000.000.000**	**1.285.924.379**	**46.917.002.133**	**2.657.011.345**	**350.859.937.857**
- Tăng vốn trong năm	-	-		-	-
- Lãi tăng trong năm	-	-	4.658.670.005	(16.841.545)	4.641.828.460
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay			-	-	-
- Lỗ trong năm			-	-	-
- Chi trả cổ tức trong năm			-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	**300.000.000.000**	**1.285.924.379**	**51.575.672.138**	**2.640.169.800**	**355.501.766.317**

20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của các Cổ đông	**300.000.000.000**	**300.000.000.000**
Ông Lê Đình Vinh	76.000.000.000	76.000.000.000
Ông Lê Đình Tuấn	15.000.000.000	15.000.000.000
Bà Dương Thị Vân Anh	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Kha	20.000.000.000	20.000.000.000
Các cổ đông khác	159.000.000.000	159.000.000.000
Cộng	**300.000.000.000**	**300.000.000.000**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của chủ sở hữu	**300.000.000.000**	**300.000.000.000**
+ Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Cộng	**300.000.000.000**	**300.000.000.000**

20.3. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	**30.000.000**	**30.000.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	*30.000.000*	*30.000.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**30.000.000**	**30.000.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	*30.000.000*	*30.000.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cộng	**30.000.000**	**30.000.000**

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

20.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	1.285.924.379	*1.285.924.379*
Cộng	**1.285.924.379**	**1.285.924.379**

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

1 Doanh thu

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	141.205.623.084	139.113.951.335
Doanh thu xây lắp	4.636.969.993	25.455.893.044
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.689.084.894	1.672.208.869
Cộng	**149.531.677.971**	**166.242.053.248**

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

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017
Doanh thu thuần bán hàng hoá	141.205.623.084	139.113.951.335
Doanh thu xây lắp	4.636.969.993	25.455.893.044
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.689.084.894	1.672.208.869
Cộng	**149.531.677.971**	**166.242.053.248**

3 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017
Giá vốn của hàng hóa đã bán	135.171.198.020	138.187.492.903
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.770.680.584	14.668.712.629
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.649.847.540	17.186.664
Cộng	**140.591.726.144**	**152.873.392.196**

4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.226.408	379.414.886
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	6.786.249.999
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	10.170.773
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	864.092	
Cộng	**11.090.500**	**7.175.835.658**

5 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017
Chi phí lãi vay	296.524.837	367.849.137
Cộng	**296.524.837**	**367.849.137**

6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.309.620.893	2.080.465.694
Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	1.306.725.732	2.080.465.694
Thuế TNDN phải nộp tại công ty du lịch	-	-
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP BĐS An Việt	2.895.161	-

7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018**	**Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017**
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	**4.641.828.460**	**10.558.362.560**
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	(16.841.545)	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	4.658.670.005	10.558.362.560
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**155**	**352**

Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ :	**Số lượng cổ phiếu**	**Số ngày**
Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018	30.000.000	90
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ :	**30.000.000**	

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan

STT	*Tên tổ chức/cá nhân có liên quan*	*Mối quan hệ*
1	Công ty TNHH Luật Viethink	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Viethink
2	Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương
3	Công ty CP truyền thông LegalFix	Bà Dương Thị Vân Anh TVHĐQT công ty CP Everland là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP truyền thông LegalFix
4	Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL	Ông Nguyễn Hà Nguyên TVBKS công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL
5	Công ty CP Đầu tư và Thương mại EIG	Bà Trần Thị Nguyệt Nga Tổng Giám đốc công ty CP Du lịch và Giải trí Everland là CT HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại EIG
6	Công ty cổ phần du lịch và giải trí Everland	Công ty con
7	Công ty cổ phần phát triển y học An Việt	Công ty con
8	Công ty cổ phần bất động sản An Việt	Công ty liên kết
9	Công ty cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Phát triển Y học An Việt và Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

2 Giao dịch với các bên liên quan

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

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

Tiền lương, thù lao HĐQT,BKS và BGĐ	**Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018**	**Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017**
Tiền lương, thù lao HĐQT,BKS và BGĐ	63.000.000	69.000.000
Cộng	**63.000.000**	**69.000.000**

2.2 Doanh thu bán hàng và CCDV	**Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018**	**Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017**
Công ty cổ phần du lịch và giải trí Everland	42.000.000	-
Công ty TNHH Luật Viethink	840.909.091	136.363.636
Cộng	**882.909.091**	**136.363.636**

2.3 Mua hàng hóa dịch vụ	**Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018**	**Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017**
Công ty CP Đầu tư và Thương mại EIG	2.243.100.000	78.297.540.805
Cộng	**2.243.100.000**	**78.297.540.805**

2.4 Các khoản phải thu	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Công ty Luật TNHH Vietthink	925.000.000	133.975.600
Cộng	**925.000.000**	**133.975.600**

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phân 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	141.205.623.084	135.171.198.020	6.034.425.064
Thi công, xây lắp	4.636.969.993	3.770.680.584	866.289.409
Kinh doanh dich vụ	3.689.084.894	1.649.847.540	2.039.237.354
Cộng	**149.531.677.971**	**140.591.726.144**	**8.939.951.827**
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			32.785.285
Doanh thu hoạt động tài chính			11.090.500
Chi phí hoạt động tài chính			296.524.837
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			2.727.458.543
Lợi nhuận thuần từ hđ sxkd			**5.959.844.232**

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội. Số liệu so sánh trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính riêng quý I năm 2017 do công ty lập tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Miền	Nguyễn Phương Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn