

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: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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: (024) 3 974 5081/82 Fax: (024) 3 974 5083

Hà Nội, tháng 2 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

MỤC LỤC

| Nội dung | Trang số |
|--|-----------------|
| Báo cáo của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc | 2-3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | |
| <i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017</i> | 6 - 7 |
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2017</i> | 8 |
| <i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2017</i> | 9 |
| <i>Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2017</i> | 10 - 38 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Báo cáo của Ban giám đốc

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam Cho năm tài chính
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141 Kết thúc ngày 31/12/2017

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 31/12/2017.

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 15/4/2016.

Công ty có trụ sở tại: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, tp Hà Nội, Việt Nam.

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 |
| 5 Bà Trần Thị Thúy An | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/3/2017) |

Ban Tổng Giám đốc:

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 1 Nguyễn Thúc Cẩn | Tổng Giám đốc |
| 2 Lê Đình Tuấn | Phó Tổng Giám đốc |
| 3 Bà Nguyễn Phương Ngân | Kế toán trưởng |

Ban kiểm soát

- | | |
|------------------------|---|
| 1 Nguyễn Trọng Phong | Trưởng ban kiểm soát |
| 2 Ông Bùi Nhật Tân | Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/3/2017) |
| 3 Bà Nguyễn Thị Phương | Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/3/2017) |
| 4 Ông Nguyễn Hà Nguyên | Thành viên (bổ nhiệm ngày 21/3/2017) |
| 5 Bà Vũ Minh Huệ | Thành viên (bổ nhiệm ngày 21/3/2017) |

Kiểm toán viên độc lập

Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những 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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 08 tháng 02 năm 2018



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: 16 /2018/CPA HANOI - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland

Kính gửi:

CÁC CỔ ĐÔNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được lập ngày 08/02/2018, trình bày từ trang 06 đến trang 38 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 31/12/2017, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2018

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Tổng Giám đốc



Lê Văn Dò

Giấy CNDKHNKT số: 0231-2018-016-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Phần

Giấy CNDKHNKT số: 0928-2018-016-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A.TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 170.572.871.629 | 289.306.675.041 |
| I.Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 19.212.278.843 | 12.719.044.157 |
| 1.Tiền | 111 | V.1 | 19.212.278.843 | 12.719.044.157 |
| II.Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III.Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 53.003.335.664 | 218.944.335.329 |
| 1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 33.425.314.032 | 47.291.120.900 |
| 2.Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 3.730.891.014 | 2.350.389.534 |
| 3.Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5.1 | - | 152.000.000.000 |
| 4.Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5.1 | 15.847.130.618 | 17.302.824.895 |
| IV.Hàng tồn kho | 140 | V.6 | 98.222.202.654 | 57.312.824.643 |
| 1.Hàng tồn kho | 141 | | 98.222.202.654 | 57.312.824.643 |
| V.Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 135.054.468 | 330.470.912 |
| 1.Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.8.1 | 135.054.468 | 129.573.535 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | 200.897.377 |
| B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC | 200 | | 214.767.734.758 | 99.236.918.321 |
| I.Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 160.000.000 | 121.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5.2 | 160.000.000 | 121.000.000 |
| II.Tài sản cố định | 220 | | 1.221.641.155 | 1.771.529.911 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.7 | 1.221.641.155 | 1.771.529.911 |
| - Nguyên giá | 222 | | 3.153.858.644 | 3.153.858.644 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (1.932.217.489) | (1.382.328.733) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2 | 212.394.030.599 | 96.986.688.605 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 115.409.700.000 | - |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 100.100.000.000 | 100.100.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | (3.115.669.401) | (3.113.311.395) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 992.063.004 | 357.699.805 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.8.2 | 992.063.004 | 357.699.805 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 385.340.606.387 | 388.543.593.362 |

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 36.713.581.239 | 65.253.297.272 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 36.663.581.239 | 65.203.297.272 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.10 | 6.873.041.645 | 25.161.398.462 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.11 | 6.178.797.079 | 14.230.235.999 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.12 | 6.941.802.720 | 4.217.116.631 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.596.930.093 | 1.986.369.901 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.13 | 362.191.688 | 21.269.039 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.15 | 275.000.000 | 150.000.000 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.14.1 | 134.075.610 | 1.729.700.918 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.9 | 13.230.780.215 | 17.707.206.322 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.070.962.189 | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.14.2 | 50.000.000 | 50.000.000 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 348.627.025.148 | 323.290.296.090 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.16 | 348.627.025.148 | 323.290.296.090 |
| 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 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 1.285.924.379 | |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 47.341.100.769 | 23.290.296.090 |
| - LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước | 421a | | 21.114.820.491 | 10.431.052.304 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 26.226.280.278 | 12.859.243.786 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 385.340.606.387 | 388.543.593.362 |

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 470.620.046.252 | 339.100.976.646 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.2 | 975.500.041 | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV | 10 | VI.3 | 469.644.546.211 | 339.100.976.646 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.4 | 428.971.291.933 | 322.393.644.014 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 40.673.254.278 | 16.707.332.632 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.5 | 2.657.808.564 | 10.139.796.169 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.6 | 1.238.033.852 | 4.041.604.924 |
| - Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 1.226.369.546 | 906.306.803 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.7 | 1.359.571.930 | 843.238.013 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.8 | 7.072.312.620 | 5.777.030.654 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 33.661.144.440 | 16.185.255.210 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 12.876 | 28.381 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 616.596.642 | 88.989.174 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (616.583.766) | (88.960.793) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 33.044.560.674 | 16.096.294.417 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.9 | 6.818.280.396 | 3.237.050.631 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | 26.226.280.278 | 12.859.243.786 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.9 | 830 | 457 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 3 | 4 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 496.059.687.832 | 337.539.197.781 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ | 02 | | (505.846.766.015) | (393.107.061.482) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (13.247.280.802) | (14.543.164.153) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | | (1.232.450.897) | (885.037.764) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | | (4.166.093.059) | (2.289.653.860) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 16.725.374.914 | 46.481.538.460 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (20.466.246.479) | (19.087.196.578) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (32.173.774.506) | (45.891.377.596) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 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 | | (5.000.000.000) | (200.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 157.000.000.000 | 205.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (115.409.700.000) | (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 | | 6.553.104.180 | 7.351.238.865 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 43.143.404.180 | (87.648.761.135) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | 120.000.000.000 |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành | 32 | | | |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | VII.1 | 26.063.112.901 | 28.760.385.915 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | VII.2 | (30.539.539.008) | (16.207.846.918) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (4.476.426.107) | 132.552.538.997 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 6.493.203.567 | (987.599.734) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 12.719.044.157 | 13.706.631.335 |
| ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ | 61 | | 31.119 | 12.556 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | | 19.212.278.843 | 12.719.044.157 |

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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 15/4/2016.

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% |
| Ông Nguyễn Thúc Cấn | 1.500.000 | 15.000.000.000 | 5,00% |
| Bà Dương Thị Vân Anh | 1.500.000 | 15.000.000.000 | 5,00% |
| Nguyễn Văn Kha | 2.000.000 | 20.000.000.000 | 6,67% |
| Các cổ đông khác | 15.900.000 | 159.000.000.000 | 53,00% |
| Tổng Cộng | 30.000.000 | 300.000.000.000 | 100% |

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

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

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng có thời hạn tại ngày 31/12/2017: 39 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.

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

- 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 bào quân 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: biên dịch.
- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết : đại lý;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép, ván mỏng và sản xuất bao bì bằng gỗ.
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Khai thác dầu thô, khí đốt tự nhiên, quặng sắt.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm, và vật phẩm tự nhiên, nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Điều hành tour du lịch, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận, quảng bá và tổ chức tour du lịch
- Đại lý du lịch
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.

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

- 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).

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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, TSSCĐ, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

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.

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

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

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

| | |
|-------------------------|-------------|
| Tài sản cố định khác | 03 - 05 năm |
| Tài sản cố định vô hình | 03 - 50 năm |

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

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

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm

- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- Các khoản chi phí trả trước khác 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.

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 chí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

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

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

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

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

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

11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:

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

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

14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

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

- 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 hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

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

Doanh thu 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.

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

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

| 1. Tiền | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 6.825.302.142 | 12.643.952.369 |
| Tiền gửi Ngân hàng | 12.386.976.701 | 75.091.788 |
| <i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i> | <i>12.382.524.465</i> | <i>70.441.841</i> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Đô | 3.474.731 | 50.510.080 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín -CN Thăng Long | 639.667 | 1.619.491 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Tây Hà N | 1.271.764 | 1.665.937 |
| Ngân hàng TMCP Eximbank | - | 82.502 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô | 1.084.338 | 894.132 |
| Ngân hàng TMCP An Bình | 1.188.212 | 548.699 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội | 152.590.768 | 10.041.164 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam | 1.439.543 | 1.708.743 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam | 2.407.813 | 2.371.093 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Thành Đô | 487.736 | 1.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | 4.183.787 | - |
| Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành | 760.000 | - |
| Ngân hàng SHB | 1.627.943 | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc | 209.289.989 | - |
| Ngân hàng PV Combank- CN Hai Bà Trưng | 12.001.000.000 | - |
| Ngân hàng Vietcombank - Thành Công | 1.078.174 | - |
| <i>Tiền gửi Ngân hàng USD</i> | <i>4.452.236</i> | <i>4.649.947</i> |
| Ngân hàng TMCP An Bình | 2.272.035 | 2.281.554 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | - | 141.393 |
| Ngân hàng Agribank | 2.180.201 | 2.227.000 |
| Cộng | 19.212.278.843 | 12.719.044.157 |

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: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

2. Các khoản đầu tư tài chính**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

| TT | Đầu tư tài chính dài hạn | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | | | |
|----|---|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | | Tỷ lệ QSH | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ QSH | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| 1 | Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (1) | 40,00% | 100.100.000.000 | (3.115.669.401) | 96.984.330.599 | 40,00% | 100.100.000.000 | (3.113.311.395) | 96.986.688.605 |
| 2 | Công ty CP Phát triển Y học An Việt (2) | 98,00% | 98.009.000.000 | - | 98.009.000.000 | 0,00% | - | - | - |
| 3 | Công ty CP Du lịch và giải trí Everland (3) | 87,00% | 17.400.700.000 | - | 17.400.700.000 | 0,00% | - | - | - |
| | Cộng | | 215.509.700.000 | (3.115.669.401) | 212.394.030.599 | | 100.100.000.000 | (3.113.311.395) | 96.986.688.605 |

(1): 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).

(2) Thông qua Nghị quyết của HĐQT số 276/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 27/06/2017 Công ty Cổ phần Đầu tư Everland mua cổ phần chào bán riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt: SL mua 4.500.000 CP giá 10.000đ/CP. Ngày 23/7/2017 hội đồng quản trị hợp-Biên bản số 237/BB-HĐQT-EVG và Quyết định mua thêm cổ phần của một số cổ đông tại Công ty CP Phát triển Y học AN Việt số cổ phần lên 9.800.000 cổ phần tương ứng tỷ lệ sở hữu 98%.

(3) Biên bản họp HĐQT ngày 17/7/2017 số 177/BB-HĐQT-EVG về việc thông qua góp vốn thành lập cty CP du giải trí Everland với số vốn ban đầu là 20 tỷ trong đó Công ty CP Đầu tư Everland góp vốn là 13 tỷ chiếm 65%. Ngày 30/10/2017 Thông qua Nghị quyết HĐQT số 3010/2017/NQ-HĐQT-EVG Công ty Cổ phần Đầu tư Everland mua thêm cổ phần từ cổ đông khác với số cổ phần là 440.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nâng số cổ phần lên 1.740.000 cổ phần tương ứng tỷ lệ sở hữu là 87%.

Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 3. Phải thu khách hàng | | | | |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | 33.425.314.032 | - | 47.291.120.900 | - |
| a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan | 33.425.314.032 | - | 47.252.620.900 | - |
| Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207 | 2.361.458.250 | - | - | - |
| Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh | 17.912.607.608 | - | 17.398.917.192 | - |
| Công ty TNHH Đá tự nhiên Milan Stone | 2.949.500.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần BIC Việt Nam | - | - | 12.205.266.000 | - |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam | - | - | 5.257.415.570 | - |
| Công ty Cổ phần Truyền Thông Max | 1.322.376.000 | - | 848.567.000 | - |
| Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà | 253.109.770 | - | 2.158.705.421 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ | - | - | 2.187.445.000 | - |
| Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Thái Bình | - | - | 5.809.973.180 | - |
| Công ty TNHH Thị công đá tự nhiên Nam San | 5.409.860.393 | - | - | - |
| Khách hàng khác | 3.216.402.011 | - | 1.386.331.537 | - |
| b Phải thu khách hàng là các bên liên quan | - | - | 38.500.000 | - |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | - | - | 38.500.000 | - |
| Cộng | 33.425.314.032 | - | 47.291.120.900 | - |
| 4. Trả trước cho người bán | | | | |
| Giá trị | Số cuối năm | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | Số đầu năm | | | |

Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

| | | | | | |
|----------|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 3.730.891.014 | - | 2.350.389.534 | - |
| <i>a</i> | <i>Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i> | <i>3.023.432.838</i> | - | <i>2.350.389.534</i> | - |
| | Công ty Cổ phần VT và TM VEAM | 861.000.000 | - | 228.692.946 | - |
| | Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Lý Trần | 2.000.000.000 | - | - | - |
| | Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thăng Phát | - | - | 1.500.000.000 | - |
| | Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn Sta | - | - | 200.000.000 | - |
| | Công ty TNHH Trần Anh | - | - | 200.000.000 | - |
| | Các đối tượng khác | 162.432.838 | - | 221.696.588 | - |
| <i>b</i> | <i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i> | <i>707.458.176</i> | - | - | - |
| | Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG | 707.458.176 | - | - | - |
| | Cộng | 3.730.891.014 | - | 2.350.389.534 | - |

| 5. Phải thu khác | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|-------------------------------------|----------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 5.1 Phải thu khác ngắn hạn | 15.847.130.618 | - | 169.302.824.895 | - |
| <i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i> | - | - | <i>152.000.000.000</i> | - |
| Dương Minh Thông | - | - | 10.000.000.000 | - |
| Lê Thanh Thủy | - | - | 20.000.000.000 | - |
| Lê Thị Tuyền | - | - | 22.000.000.000 | - |
| Nguyễn Thị Vân Khánh | - | - | 20.000.000.000 | - |
| Nguyễn Văn Kính | - | - | 15.000.000.000 | - |
| Ngô Việt Hưng | - | - | 20.000.000.000 | - |

Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Địa chỉ: số 142 Đội Cán, phường Đội Cán, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

| | | | | |
|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Phạm Huy Thành | - | - | 10.000.000.000 | - |
| Vũ Anh Tuấn | - | - | 10.000.000.000 | - |
| Vũ Minh Huệ | - | - | 10.000.000.000 | - |
| Đường Ngọc Vân | - | - | 15.000.000.000 | - |
| Phải thu khác | 15.847.130.618 | - | 17.302.824.895 | - |
| Lợi tức ủy thác dự thu | - | - | 3.898.333.335 | - |
| Phải thu tạm ứng | 15.450.000.000 | - | 13.400.000.000 | - |
| Phải thu ký quỹ, ký cược | 397.130.618 | - | - | - |
| Phải thu khác | - | - | 4.491.560 | - |
| 5.2 Phải thu khác dài hạn | 160.000.000 | - | 121.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần ĐTPĐ thị và KCN Sông Đà | - | - | 121.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico | 100.000.000 | - | - | - |
| Ông Nguyễn Bá Minh | 60.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 16.007.130.618 | - | 169.423.824.895 | - |

| 6. Hàng tồn kho | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên vật liệu | 41.006.322.417 | - | 20.637.624.853 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 18.167.613.176 | - | 20.961.993.391 | - |
| Hàng hóa | 39.048.267.061 | - | 15.713.206.399 | - |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 98.222.202.654 | - | 57.312.824.643 | - |

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: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2017

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | PTVT - truyền dẫn | Thiết bị quản lý | Tổng cộng |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Nguyên giá tài sản cố định | | | | | |
| Số dư đầu năm | 343.733.280 | 383.636.364 | 2.426.489.000 | | 3.153.858.644 |
| - Mua trong năm | | | | | - |
| - XDCB hoàn thành | | | | | - |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| Số dư cuối năm | 343.733.280 | 383.636.364 | 2.426.489.000 | - | 3.153.858.644 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 100.255.590 | 193.523.220 | 1.088.549.923 | | 1.382.328.733 |
| - Khấu hao trong năm | 68.746.656 | 76.727.268 | 404.414.832 | | 549.888.756 |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| Số dư cuối năm | 169.002.246 | 270.250.488 | 1.492.964.755 | - | 1.932.217.489 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ | | | | | |
| - Tại ngày đầu năm | 243.477.690 | 190.113.144 | 1.337.939.077 | - | 1.771.529.911 |
| - Tại ngày cuối năm | 174.731.034 | 113.385.876 | 933.524.245 | - | 1.221.641.155 |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLANDĐịa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141**Thuyết minh báo cáo tài chính**Cho năm tài chính
Kết thúc ngày 31/12/2017

| 8. Chi phí trả trước | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|----------------------|-----------------------|
| 8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn | 135.054.468 | 129.573.535 |
| Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ | 19.506.253 | 14.404.915 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 115.548.215 | 115.168.620 |
| 8.2 Chi phí trả trước dài hạn | 992.063.004 | 357.699.805 |
| Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ | 188.505.036 | 55.730.636 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 803.557.968 | 301.969.169 |
| Cộng | 1.127.117.472 | 487.273.340 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính (phụ lục 01) | | |
| 10. Phải trả người bán | Số cuối năm | Số đầu năm |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> | <i>6.873.041.645</i> | <i>25.161.398.462</i> |
| <i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i> | <i>6.873.041.645</i> | <i>11.840.669.565</i> |
| Cty CP ĐT Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam | | 4.355.763.272 |
| Cty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú | 850.843.538 | 850.843.538 |
| Công ty TNHH Sản xuất thương mại Văn Phú | | 1.158.736.310 |
| Công ty TNHH thương mại Hà Phát | | 2.696.734.040 |
| Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng | 3.479.995.070 | |
| Các đối tượng khác | 2.542.203.037 | 2.778.592.405 |
| <i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i> | <i>-</i> | <i>13.320.728.897</i> |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG | - | 13.320.728.897 |
| <i>Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán</i> | | |
| 11. Người mua trả tiền trước | Số cuối năm | Số đầu năm |
| <i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i> | <i>6.178.797.079</i> | <i>14.230.235.999</i> |
| <i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i> | <i>6.178.797.079</i> | <i>14.230.235.999</i> |
| Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207 | - | 12.680.845.569 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao T | 1.817.545.445 | - |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long | - | 1.051.908.000 |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội | 2.238.665.000 | - |
| Tập đoàn Geleximco-Công ty CP | 1.093.538.880 | - |
| Khách hàng khác | 1.029.047.754 | 497.482.430 |
| Cộng | 6.178.797.079 | 14.230.235.999 |

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

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

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

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| Thuế GTGT nội địa và NK | - | 352.480.212 | 216.001.711 | 136.478.501 |
| Thuế TNDN | 4.117.116.631 | 6.854.300.647 | 4.166.093.059 | 6.805.324.219 |
| Thuế XNK | - | 113.518.574 | 113.518.574 | - |
| Thuế TNCN | 100.000.000 | 9.061.231 | 109.061.231 | - |
| Các loại thuế khác | - | 16.068.780 | 16.068.780 | - |
| Cộng | 4.217.116.631 | 7.345.429.444 | 4.620.743.355 | 6.941.802.720 |

| 13. Chi phí phải trả | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Lãi vay phải trả | 15.187.688 | 21.269.039 |
| Chi phí thuê nhà phải trả | 347.004.000 | - |
| Cộng | 362.191.688 | 21.269.039 |

| 14. Các khoản phải trả khác | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------|----------------------|
| 14.1 Ngắn hạn | 134.075.610 | 1.729.700.918 |
| Kinh phí công đoàn | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Bảo hiểm xã hội | 100.016.636 | 260.401.701 |
| Bảo hiểm Y Tế | 19.222.700 | 45.069.525 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 7.853.250 | 20.030.900 |
| Phải trả , phải nộp khác | 3.983.024 | 31.366.242 |
| Ông Lê Đình Vinh | - | 1.369.832.550 |
| 14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Cộng | 184.075.610 | 1.779.700.918 |

| 15. Doanh thu chưa thực hiện | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--------------------|--------------------|
| Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng | 275.000.000 | 150.000.000 |
| Cộng | 275.000.000 | 150.000.000 |

(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, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2017

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

| Nội dung | Vốn đầu tư chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | LN sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|
| 1. Số dư đầu năm trước | 180.000.000.000 | | | | 10.627.282.224 | 190.627.282.224 |
| - Tăng vốn trong năm trước | 120.000.000.000 | | | | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| - Lãi trong năm trước | | | | | 12.859.243.786 | 12.859.243.786 |
| - Tăng khác | | | | | - | - |
| - Giảm vốn trong năm trước | | | | | - | - |
| - Giảm khác năm trước | | | | | 196.229.920 | 196.229.920 |
| 2. Số dư cuối năm trước | 300.000.000.000 | - | - | - | 23.290.296.090 | 323.290.296.090 |
| 3. Số dư đầu năm này | 300.000.000.000 | - | - | - | 23.290.296.090 | 323.290.296.090 |
| - Tăng vốn trong năm | - | | | | - | - |
| - Lãi trong năm | | | | 1.285.924.379 | 26.226.280.278 | 26.226.280.278 |
| - Tăng khác | | | | | - | - |
| - Giảm vốn trong năm | | | | | 2.175.475.599 | 2.175.475.599 |
| - Giảm khác trong năm | | | | | 47.341.100.769 | 47.341.100.769 |
| 4. Số dư cuối năm | 300.000.000.000 | - | - | 1.285.924.379 | 47.341.100.769 | 348.627.025.148 |

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

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

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

| B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| 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 |
| Bà Nguyễn Băng Thương | - | 45.000.000.000 |
| 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 | 114.000.000.000 |
| Cộng | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 300.000.000.000 | 180.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | 120.000.000.000 |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |

Đ. Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------|-------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 30.000.000 | 30.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>30.000.000</i> | <i>30.000.000</i> |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | | |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 30.000.000 | 30.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>30.000.000</i> | <i>30.000.000</i> |

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ 1 Cổ phiếu

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

| 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa | 392.355.143.234 | 289.298.504.191 |
| Doanh thu xây lắp | 72.621.776.975 | 47.591.055.637 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 5.643.126.043 | 2.211.416.818 |
| Cộng | 470.620.046.252 | 339.100.976.646 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 975.500.041 | - |
| + Hàng bán bị trả lại | 975.500.041 | |

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

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

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

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

| | | | |
|-----------|---|------------------------|------------------------|
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV | 469.644.546.211 | 339.100.976.646 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | Năm nay | Năm trước |
| | Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa | 375.211.870.174 | 285.947.743.773 |
| | Giá vốn xây lắp | 53.420.675.103 | 36.254.882.473 |
| | Giá vốn cung cấp dịch vụ | 338.746.656 | 191.017.768 |
| | Cộng | 428.971.291.933 | 322.393.644.014 |
| 5. | Doanh thu hoạt động tài chính | Năm nay | Năm trước |
| | Lãi tiền gửi, cho vay | 3.243.067 | 379.572.199 |
| | Lãi chênh lệch tỷ giá | 3.037.719 | 10.223.969 |
| | Lãi ủy thác đầu tư | 2.651.527.778 | 9.750.000.001 |
| | Cộng | 2.657.808.564 | 10.139.796.169 |
| 6. | Chi phí hoạt động tài chính | Năm nay | Năm trước |
| | Chi phí lãi vay | 1.226.369.546 | 906.306.803 |
| | Trích lập dự phòng đầu tư tài chính | 2.358.006 | 3.113.311.395 |
| | Chênh lệch tỷ giá | 9.306.300 | 21.986.726 |
| | Cộng | 1.238.033.852 | 4.041.604.924 |
| 7. | Chi phí bán hàng | Năm nay | Năm trước |
| | Chi phí nhân viên | 1.219.742.560 | 406.936.743 |
| | Chi phí vật liệu, CCDC | 2.272.760 | |
| | Chi phí khấu hao | - | 91.049.538 |
| | Chi phí dịch vụ mua ngoài | 137.556.610 | 345.251.732 |
| | Cộng | 1.359.571.930 | 843.238.013 |
| 8. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | Năm nay | Năm trước |
| | Chi phí nhân viên quản lý | 2.711.858.551 | 2.751.593.392 |
| | Chi phí đồ dùng văn phòng | 106.993.681 | 126.514.135 |
| | Chi phí KH TSCĐ | 404.414.832 | 404.414.832 |
| | Thuế phí, lệ phí | 15.890.558 | 9.906.369 |
| | Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.782.711.215 | 2.379.741.584 |

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

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

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

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

| | | | |
|------------|---|------------------------|------------------------|
| | Chi phí bằng tiền khác | 50.443.783 | 104.860.342 |
| | Cộng | 7.072.312.620 | 5.777.030.654 |
| 9. | Thu nhập khác | Năm nay | Năm trước |
| | Thu nhập khác | 12.876 | 28.381 |
| | Cộng | 12.876 | 28.381 |
| 10. | Chi phí khác | Năm nay | Năm trước |
| | Phạt thuế, lãi chậm nộp BH,.. | 616.593.141 | 88.958.737 |
| | Chi phí khác | 3.501 | 30.437 |
| | Cộng | 616.596.642 | 88.989.174 |
| 11. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Năm nay | Năm trước |
| | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 33.044.560.674 | 16.096.294.417 |
| | Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế | 1.046.841.306 | 88.958.737 |
| | <i>Điều chỉnh tăng</i> | 1.046.841.306,0 | 88.958.737 |
| | <i>Điều chỉnh giảm</i> | - | - |
| | Tổng lợi nhuận chịu thuế | 34.091.401.980 | 16.185.253.154 |
| | Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| | <i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i> | <i>6.818.280.396</i> | <i>3.237.050.631</i> |
| 12. | Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố | Năm nay | Năm trước |
| | Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa | 415.112.851.961 | 324.893.681.309 |
| | Chi phí nhân viên | 13.462.366.111 | 16.305.755.135 |
| | Chi phí khấu hao TSCĐ | 549.888.756 | 558.482.138 |
| | Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.274.672.332 | 7.072.227.646 |
| | Chi phí bằng tiền khác | 50.443.783 | 151.856.347 |
| | Cộng | 434.450.222.943 | 348.982.002.575 |

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

Năm trước

VND

VND

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

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

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

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 26.063.112.901 | 28.760.385.915 |
| Ngân hàng Agribank | - | 13.336.015.478 |
| Ngân hàng OCB | 20.100.812.901 | 15.424.370.437 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | 5.962.300.000 | |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay | 30.539.539.008 | 16.207.846.918 |
| Ngân hàng Agribank | 8.001.904.818 | 5.334.110.660 |
| Ngân hàng OCB | 19.575.334.190 | 10.873.736.258 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | 2.962.300.000 | - |

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

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

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

Tài sản tài chính

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

| | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 19.212.278.843 | 19.212.278.843 |
| - Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác ngắn hạn | 53.003.335.664 | 53.003.335.664 |
| - Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác dài hạn | 160.000.000 | 160.000.000 |

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 31/12/2017 | Dưới 1 năm | Từ 1 - 5 năm | Tổng cộng |
|-------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| | VND | VND | VND |
| Phải trả người bán | 6.873.041.645 | - | 6.873.041.645 |
| Các khoản phải trả khác | 134.075.610 | 50.000.000 | 184.075.610 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 13.230.780.215 | - | 13.230.780.215 |

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan khác**2.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan****Mối quan hệ**

| | |
|---|---|
| Công ty CP Phát triển Y học An Việt | Công ty con |
| Công ty CP Du lịch và giải trí Everland | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt | Công ty liên doanh, liên kết |
| Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA | Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP PT Y học An Việt và Du lịch giải trí Everland |
| Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG | Bà Trần Thị Nguyệt Nga - Tổng GD công ty CP du lịch và giải trí Everland là CT HĐQT Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

2.2. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD**Năm nay****Năm trước**

Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD

533.353.151

406.356.296

Cộng**533.353.151****406.356.296****2.3. Doanh thu bán hàng và CCDV****Năm nay****Năm trước**

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

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

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

Cho năm tài chính

Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Kết thúc ngày 31/12/2017

| | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland | 45.725.806 | - |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 792.124.545 | 1.077.802.636 |
| Cộng | 792.124.545 | 1.077.802.636 |
| 2.4. Mua hàng hóa dịch vụ | Năm nay | Năm trước |
| Công ty CP Du Lịch và Giải trí Everland | 100.137.183 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG | 179.092.407.828 | 9.698.750.763 |
| Cộng | 179.092.407.828 | 9.698.750.763 |
| 2.5. Các khoản phải thu | Tại ngày 31/12/2017 | Tại ngày 01/01/2017 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | - | 38.500.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG (nợ TK331) | 707.458.176 | - |
| Cộng | 707.458.176 | 38.500.000 |
| 2.6. Các khoản phải trả | Tại ngày 31/12/2017 | Tại ngày 01/01/2017 |
| Ông Lê Đình Vinh | - | 1.369.832.550 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG | - | 13.320.728.897 |
| Cộng | - | 14.690.561.447 |

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

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

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

Hoạt động kinh doanh, xây lắp

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

Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.

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

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

| Năm nay | Doanh thu theo bộ phận | Chi phí theo bộ phận | KQKD theo bộ phận |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Kinh doanh thương mại | 392.355.143.234 | 375.211.870.174 | 17.143.273.060 |
| Thi công, xây lắp | 71.646.276.934 | 53.420.675.103 | 18.225.601.831 |
| Kinh doanh dịch vụ | 5.643.126.043 | 338.746.656 | 5.304.379.387 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | (8.431.884.550) |
| Cộng | 469.644.546.211 | 428.971.291.933 | 32.241.369.728 |

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

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 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 08 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Miền

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2017

(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: Thẻ chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình 1 - Quận Nam Từ Liêm- Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh + Thẻ chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m², thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thẻ chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2EA071820, biên số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501.. Lãi suất: theo từng lần nhận nợ .

(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 tiên 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 thương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.

Nguyên giá tài sản cầm cố :

2.426.489.000 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố tại ngày 31/12/2017:

933.524.245 đồng

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

