

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

Hà Nội, tháng 03 năm 2020

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 29

102E
CỔ
KIỂM
V
HÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/07/2019)
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/07/2019)
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/07/2019)
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 20/09/2011

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này là ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng trong năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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 riêng. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Tầng 12A tòa nhà Tổng Công ty 319, Số 63 Lê Văn Lương
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Tel: (84-24) 3577 0781/ Fax: (84-24) 3577 0787

Website: www.vaco.com.vn

Số: 48 /VACO/BCKiT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Everland

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020, từ trang 04 đến trang 29 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (gọi chung là “Báo cáo tài chính riêng”).

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như 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 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 riêng.



Bùi Ngọc Bình

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0657-2018-156-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Nguyễn Thị Huyền

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 3652-2016-156-1

Văn Phòng tại Tp. Hồ Chí Minh
Lầu 6, tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ
P. 15, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: (84-28) 3840 6618
Fax: (84-28) 3840 6616

Văn Phòng tại Tp. Đồng Nai
Số 79 Đ. Hà Huy Tập, P. Quyết Thắng
Tp. Biên Hòa, T. Đồng Nai
Tel: (84-251) 382 8560
Fax: (84-251) 382 8560

Văn Phòng tại Tp. Hải Phòng
Tầng 4, số 19, Đ. Điện Biên Phủ, P. Máy Tơ
Q. Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng
Tel: (84-225) 353 4655
Fax: (84-225) 353 4316

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		234.254.494.348	249.814.457.112
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	4.992.959.882	4.382.456.879
1. Tiền	111		4.992.959.882	4.382.456.879
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55.641.991.181	96.942.173.901
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	51.870.095.442	86.891.164.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	3.126.899.725	9.980.847.318
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	840.290.835	265.456.550
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(195.294.821)	(195.294.821)
III. Hàng tồn kho	140	8	173.416.636.129	148.279.977.427
1. Hàng tồn kho	141		173.416.636.129	148.279.977.427
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		202.907.156	209.848.905
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		27.362.508	177.742.710
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		175.544.648	32.106.195
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		546.112.795.531	490.556.569.619
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		302.101.024.150	300.660.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	302.101.024.150	300.660.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.126.259.365	1.853.869.765
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.126.259.365	1.853.869.765
- Nguyên giá	222		4.460.600.462	4.460.600.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.334.341.097)	(2.606.730.697)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	242.719.700.000	187.409.700.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		242.719.700.000	187.409.700.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		165.812.016	632.999.854
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		165.812.016	632.999.854
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		780.367.289.879	740.371.026.731

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		106.517.566.283	82.085.350.064
I. Nợ ngắn hạn	310		106.163.399.606	81.481.183.391
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	81.511.700.242	41.415.633.582
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	2.792.502.613	8.650.616.958
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	4.676.910.364	7.673.105.170
4. Phải trả người lao động	314		884.362.496	1.920.488.535
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		153.783.932	250.651.748
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	711.660.483	629.068.271
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	11.679.999.996	18.271.342.924
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.752.479.480	2.670.276.203
II. Nợ dài hạn	330		354.166.677	604.166.673
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	354.166.677	604.166.673
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		673.849.723.596	658.285.676.667
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	673.849.723.596	658.285.676.667
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(234.100.000)	(234.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.528.958.960	3.908.552.407
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		67.554.864.636	54.611.224.260
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		50.599.796.833	28.407.158.727
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		16.955.067.803	26.204.065.533
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		780.367.289.879	740.371.026.731



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huyền Trang
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	442.060.532.148	494.720.320.386
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		442.060.532.148	494.720.320.386
3. Giá vốn hàng bán	11	18	410.052.612.381	453.353.561.780
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		32.007.919.767	41.366.758.606
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	3.570.120	67.154.358
6. Chi phí tài chính	22	20	1.644.790.861	(1.725.327.188)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.635.702.632	1.285.413.936
7. Chi phí bán hàng	25		1.217.406.756	2.260.308.090
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	6.861.921.779	7.482.680.621
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 - 22} - (25 + 26)}	30		22.287.370.491	33.416.251.441
10. Thu nhập khác	31		5.634.614	12.637
11. Chi phí khác	32		745.586.648	404.614.689
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(739.952.034)	(404.602.052)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		21.547.418.457	33.011.649.389
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	4.592.350.654	6.807.583.856
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		16.955.067.803	26.204.065.533
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		283	437



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huyền Trang
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	21.547.418.457	33.011.649.389
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	727.610.400	674.513.208
- Các khoản dự phòng	03	-	(2.920.374.580)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(960.144)	3.259.284
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.046.513)	34.848.381
- Chi phí lãi vay	06	1.635.702.632	1.285.413.936
- Các khoản điều chỉnh khác	07	288.000.000	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.196.724.832	32.089.309.618
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	39.715.720.117	(344.666.239.253)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(25.136.658.702)	(50.057.774.773)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	32.424.409.915	37.898.334.172
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	617.568.040	316.374.908
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.652.570.448)	(1.269.949.876)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.854.069.092)	(6.818.280.396)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(550.332.362)	(749.806.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	62.760.792.300	(333.258.031.600)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.306.741.818)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(55.310.000.000)	(72.000.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	100.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.046.513	65.151.619
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(55.308.953.487)	26.758.409.801
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	-	299.765.900.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	30.100.987.959	32.983.100.290
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(36.942.330.883)	(27.338.370.908)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(13.740.827.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.841.342.924)	291.669.801.632
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	610.495.889	(14.829.820.167)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.382.456.879	19.212.278.843
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	7.114	(1.797)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4.992.959.882	4.382.456.879



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huyền Trang
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 19 ngày 17/08/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở đăng ký kinh doanh của Công ty tại: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Văn phòng giao dịch của Công ty tại: Tầng 3, tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 600.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 25 người (Tại ngày 31/12/2018 là 32 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoàn thiện các công trình xây dựng;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần-sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Crystal Holidays	Hà Nội	89,4%	89,4%	Dịch vụ du lịch, hoạt động giải trí và đầu tư các dự án resort, khách sạn,...
Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	Hà Nội	98%	98%	Đầu tư các dự án về y tế, resort, khách sạn,...
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Hà Nội	60%	60%	Dịch vụ tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, sáng tác, nghệ thuật và giải trí...
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	100%	60%	Kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng; du lịch lữ hành; thương mại; dịch vụ...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán số 88/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20/11/2015 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo riêng này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý (Tiếp theo)

Như đã trình bày ở trên, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- Công cụ tài chính (trừ khoản đầu tư dài hạn khác, đầu tư công ty con) được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a và b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	(Số năm sử dụng)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5
Máy móc, thiết bị	5
Phương tiện vận tải	6

Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa và các chi phí trả trước khác chờ phân bổ. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, sử dụng phương pháp đường thẳng từ 6 tháng - 36 tháng.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 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 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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm bao gồm toàn bộ lãi tiền vay tính trên các khoản Công ty nhận tiền của các tổ chức, cá nhân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản phương pháp dựa trên Bảng cân đối kế toán riêng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu nếu liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả 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 thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	2.466.232.862	350.384.583
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.526.727.020	4.032.072.296
Cộng	<u>4.992.959.882</u>	<u>4.382.456.879</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<i>51.870.095.442</i>	<i>86.891.164.854</i>
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	32.938.436.061	12.631.247.268
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Tổng hợp	6.611.000.000	-
Công ty CP Xây dựng & Phát triển nhà ở Phương Đông	5.508.849.891	5.608.849.891
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	1.061.408.622	1.683.957.733
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản VINALAND		15.533.495.000
Công ty Cổ phần Kiến Trúc HOH		13.408.991.696
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hoà		12.942.834.190
Công ty TNHH Roca Việt Nam		11.625.259.154
Các đối tượng khác	5.750.400.868	13.456.529.922
<i>Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>284.179.749</i>	<i>409.200.000</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 26)</i>		

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>3.126.899.725</i>	<i>9.980.847.318</i>
Công ty Cổ phần Vận Tài và Thương mại VEAM	1.220.623.730	2.376.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	1.104.540.545	-
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	-	5.750.002.250
Các đối tượng khác	801.735.450	1.854.845.068

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>840.290.835</i>	-	<i>265.456.550</i>	-
- Ký cược, ký quỹ	840.290.835	-	265.456.550	-
<i>b) Dài hạn</i>	<i>302.101.024.150</i>	-	<i>300.660.000.000</i>	-
- Phải thu các khoản hợp tác đầu tư	300.500.000.000	-	300.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (i)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	1.591.024.150	-	160.000.000	-
- Phải thu khác	10.000.000	-	-	-

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất để đầu tư vào Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Đào, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp chứng nhận lần đầu ngày 25/11/2011, Giấy Chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 19/04/2015.

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND. Dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh thay đổi số vốn đầu tư dự án.

Phân chia lợi nhuận: Công ty hưởng 40%, Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất hưởng 60%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

7. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Đây là dự án đầu tư xây dựng khu du lịch và dịch vụ du thuyền với đầy đủ các công năng: Câu lạc bộ du thuyền, khu đóng thuyền gỗ, khu đóng thuyền nhựa composite, khu hoàn thiện nội thất du thuyền, bãi chứa du thuyền trên cạn,... theo tiêu chuẩn quốc tế. Theo Báo cáo tiến độ của Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất gửi UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 10/02/2020: chủ đầu tư hoàn thành quy chủ, xác minh, đo đạc, kiểm đếm được toàn bộ diện tích đất trong ranh giới Dự án. Theo đó,

- + Với diện tích đất thuộc Công ty CP Muối Khánh Hòa: Hoàn thành thỏa thuận hỗ trợ mặt bằng diện tích đất 252.519 m²;
- + Với diện tích đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản: đã đạt thỏa thuận chuyển nhượng với các hộ dân đang sử dụng có diện tích khoảng 235.566 m², đạt 64% tổng diện tích cần mua;
- + Với diện tích đất rừng sản xuất do UBND xã Ninh Ích: đã liên hệ với UBND xã để lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB;

Chủ đầu tư đã khẩn trương làm việc với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ thiết kế, hồ sơ kỹ thuật của Dự án. Nhà đầu tư cũng đang hoàn thiện các hồ sơ pháp lý để điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư ghi nhận tổng vốn đầu tư theo mục tiêu và quy mô mới, có bổ sung thêm các hạng mục du lịch, giải trí.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng đang đi trên đường	420.985.740	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	20.673.906.515	-	31.133.830.313	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	13.709.806.602	-	38.819.437.101	-
Hàng hóa	138.611.937.272	-	78.326.710.013	-
Cộng	173.416.636.129	-	148.279.977.427	-

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu năm	343.733.280	383.636.364	3.733.230.818	4.460.600.462
- Mua trong năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	343.733.280	383.636.364	3.733.230.818	4.460.600.462
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu năm	237.748.902	346.977.756	2.022.004.039	2.606.730.697
- Khấu hao trong năm	68.746.656	36.658.608	622.205.136	727.610.400
Tại ngày cuối năm	306.495.558	383.636.364	2.644.209.175	3.334.341.097
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	105.984.378	36.658.608	1.711.226.779	1.853.869.765
Tại ngày cuối năm	37.237.722	-	1.089.021.643	1.126.259.365

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2019 là 383.636.364 VND.

Toàn bộ giá trị còn lại của tài sản cố định là phương tiện vận tải là tài sản đảm bảo cho các khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON, ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng	Số lượng CP	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
	Số lượng CP	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)								
- Đầu tư vào công ty con	24.271.000	242.719.700.000	187.409.700.000	187.409.700.000	-	18.740.000	187.409.700.000	-	187.409.700.000	-	-	-
Công ty CP Crystal Holidays	8.940.000	89.400.700.000	89.400.700.000	89.400.700.000	-	8.940.000	89.400.700.000	-	89.400.700.000	-	-	-
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	9.800.000	98.009.000.000	98.009.000.000	98.009.000.000	-	9.800.000	98.009.000.000	-	98.009.000.000	-	-	-
Công ty CP Everland Phú Yên	5.400.000	54.000.000.000	54.000.000.000	54.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Everland Văn Đồn	131.000	1.310.000.000	1.310.000.000	1.310.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-

Ghi chú:

- (i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết:

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
	%	%	%	%
Công ty con				
Công ty CP Crystal Holidays	89,4%	89,4%	92,64%	92,64%
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	98%	98%	98%	98%
Công ty CP Everland Phú Yên	60%	60%	0%	0%
Công ty CP Everland Văn Đồn	60%	100%	0%	0%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP THEO)***Các giao dịch đầu tư tài chính trong năm 2019*

Trong tháng 7/2019, Công ty đã mua 5.400.000 cổ phần của Công ty CP Everland Phú Yên của Bà Lê Thị Tuyền (trong tổng số lượng cổ phần phát hành của Công ty con là 9.000.000 cổ phần). Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Công ty con 60%. Mục đích đầu tư vốn tại Công ty con để đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, thị xã Sông Cầu, Phú Yên; Dự án xây dựng tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, resort, biệt thự, bungalow, trung tâm dịch vụ sự kiện ẩm thực, spa, massage, khu vui chơi ngoài trời,

Trong tháng 10/2019, Công ty đã góp vốn 131.000 cổ phần vào công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (trong tổng số lượng cổ phần phát hành của Công ty con là 131.000 cổ phần). Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Công ty con lần lượt là 100% và 60%. Mục đích đầu tư vốn tại Công ty con là kết hợp với Công ty TNHH MTV Du lịch Mai Quyền - Cổ đông sáng lập Công ty con để Đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn 5 sao và căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch tại Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên.

Tóm tắt tình hình hoạt động các công ty con:

- Công ty Cổ phần Crystal Holidays ("Công ty con") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2017. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 04 ngày 26 tháng 11 năm 2019. Trụ sở của công ty con tại tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm của Công ty trong lĩnh vực du lịch, bán vé máy bay, dịch vụ truyền thông và tổ chức sự kiện. Doanh thu năm 2019 là 68,47 tỷ VND; Lợi nhuận trước thuế 1,427 triệu VND; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2019 là 1,785 triệu VND.

- Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt ("Công ty con") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106812322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 04 năm 2015. Hiện tại, công ty con đang hoạt động theo Giấy Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 ngày 18 tháng 10 năm 2019. Trụ sở của công ty con tại tầng 3, tòa nhà 97- 99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm của Công ty là kinh doanh hàng hóa trong lĩnh vực xây lắp. Doanh thu năm 2019 là 55,6 tỷ VND; Lợi nhuận trước thuế 58,57 triệu VND; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2019 là 46,22 triệu VND.

- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên ("Công ty con") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2016. Hiện tại, công ty con đang hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 05 ngày 23 tháng 10 năm 2019. Trụ sở của công ty con tại tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm của Công ty là kinh doanh hàng hóa trong lĩnh Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Doanh thu năm 2019 là 38,7 tỷ VND; Lợi nhuận trước thuế 151,73 triệu VND; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2019 là 121 triệu VND.

- Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn ("Công ty con") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22 tháng 04 năm 2019. Trụ sở của công ty con tại Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam. Công ty mới thành lập và đi vào hoạt động trong năm 2019, trong năm Công ty dùng tiền góp vốn ký hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp.

Trong năm, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu với các công ty con và công ty liên kết chi tiết tại thuyết minh số 26 phần thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Phải trả người bán ngắn hạn	81.511.700.242	81.511.700.242	41.415.633.582	41.415.633.582
Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	36.881.838.434	36.881.838.434	7.668.471.651	7.668.471.651
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	34.431.083.103	34.431.083.103	4.397.197.960	4.397.197.960
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Thép An Phát	8.170.163.430	8.170.163.430	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	2.028.615.275	2.028.615.275	29.349.963.971	29.349.963.971
<i>Trong đó Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>72.400.600</i>	<i>72.400.600</i>	-	-

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.792.502.613	8.650.616.958
Công ty CP ĐTPT NN Công nghệ cao Toàn Cầu	1.817.545.445	1.817.545.445
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Công nghiệp Hoàng Hải	443.112.194	443.112.194
Công ty Cổ phần Lexus Thăng Long	303.732.000	303.732.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	-	2.688.665.000
Công ty TNHH Thương mại Thảo Hiền	-	2.720.194.319
Các đối tượng khác	228.112.974	677.368.000
<i>Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>73.383.373</i>	-

(Chi tiết tại thuyết minh số 26)

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối năm
	VND	trong năm VND	trong năm VND	VND
Phải-nộp-				
Thuế giá trị gia tăng	128.671.491	1.300.524.232	1.383.532.435	45.663.288
Thuế xuất, nhập khẩu	-	349.308.244	349.308.244	-
Thuế TNDN	6.794.627.679	4.638.835.889	6.854.069.092	4.579.394.476
Thuế TNCN	749.806.000	100.422.691	798.376.091	51.852.600
Thuế bảo vệ môi trường	-	6.500.000	6.500.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	733.807.399	733.807.399	-
Cộng	7.673.105.170	7.129.398.455	10.125.593.261	4.676.910.364

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	711.660.483	629.068.271
- Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
- Bảo hiểm y tế, xã hội, thất nghiệp	80.995.200	64.453.461
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	116.050.473	50.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	509.366.250	509.366.250
- Các khoản phải trả phải nộp khác	2.248.560	2.248.560

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP. Hà Nội

MẪU SỐ B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	11.430.000.000	11.430.000.000	36.692.330.887	30.100.987.959	18.021.342.928	18.021.342.928
Ngân Hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - CN Hà Nội (i)	6.630.000.000	6.630.000.000	24.812.314.127	19.390.971.199	12.051.342.928	12.051.342.928
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (ii)	4.800.000.000	4.800.000.000	11.880.016.760	10.710.016.760	5.970.000.000	5.970.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	249.999.996	249.999.996	249.999.996	249.999.996	249.999.996	249.999.996
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	249.999.996	249.999.996	249.999.996	249.999.996	249.999.996	249.999.996
Vay dài hạn	354.166.677	354.166.677	249.999.996	-	604.166.673	604.166.673
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	354.166.677	354.166.677	249.999.996	-	604.166.673	604.166.673

Ghi chú:

- (i) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 0052/2018/HĐTD-OCB-DN ngày 06/10/2018. Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 06/10/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu; Thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Lãi suất tín dụng: Theo từng khế ước. Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mới Tri - phường Mỹ Đình 1 - quận Nam Từ Liêm - thành phố Hà Nội. Lãi suất: Theo từng lần nhận nợ + Thẻ chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m², thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC và căn hộ chung cư số 2606, Đơn nguyên 1 - Tòa nhà Hanoi Center Point, Trung tâm thương mại dịch vụ công cộng nhà trẻ và nhà ở để bán, ô đất 3.7CC, số 27 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0066/2018/HĐTDHM ngày 10/12/2018 với Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, hạn mức thấu chi 2.000.000.000 VND, thời hạn duy trì mức thấu chi là 12 tháng kể từ ngày 11/12/2018. Mục đích thấu chi: Thanh toán chi phí hoạt động. Lãi suất thấu chi 12%/năm. Hợp đồng không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Hợp đồng cấp tín dụng số 10761.19.067.3119999TD ngày 08/04/2019 với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Hạn mức tín dụng 50.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng từ ngày ký đến ngày 30/03/2020. Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay: 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. Biện pháp đảm bảo: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang; Động sản thế chấp là Ô tô Audi, số khung WAUZZZ8R2EA071820; Số máy CNC036847; Biển số 30A-185.03

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(iii) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số: 225/2018/HDDTD/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 6/6/2018. Số tiền vay: 1.000.000.000 VND. Mục đích vay: Vay mua ô tô theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 12630518/THD-HDMB giữa Công ty CP Đầu tư Everland và Công ty TNHH Toyota Hà Đông ngày 29/5/2018. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: theo khế ước vay và có thể điều chỉnh theo văn bản nhận nợ của Khách hàng với TPBank. Cụ thể: Lãi suất vay từ ngày giải ngân đến ngày 7/6/2019 là 8,4%. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 7/6/2022 sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là chiếc xe Toyota Camry màu đen, số khung RL4BF3FK9J6012355; Số máy 2AR1977278; Biển kiểm soát: 30F-205.46.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong được hoàn trả theo lịch biểu như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	249.999.996	249.999.996
Trong năm thứ hai	249.999.996	249.999.996
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	104.166.681	354.166.677
Cộng	604.166.673	854.166.669
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	249.999.996	249.999.996
Số phải trả sau 12 tháng	354.166.677	604.166.673

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		LNST chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư tại ngày đầu năm trước	300.000.000.000	-	-	1.285.924.379	47.341.100.769	348.627.025.148			
Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	(234.100.000)	-	-	-	299.765.900.000			
Lãi trong năm	-	-	-	-	26.204.065.533	26.204.065.533			
Tặng/giảm khác	-	-	-	2.622.628.028	(18.933.942.042)	(16.311.314.014)			
Số dư tại ngày đầu năm	600.000.000.000	(234.100.000)	3.908.552.407	3.908.552.407	54.611.224.260	658.285.676.667			
Lãi trong năm	-	-	-	-	16.955.067.803	16.955.067.803			
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	2.620.406.553	(3.930.609.830)	(1.310.203.277)			
Giảm khác	-	-	-	-	(80.817.597)	(80.817.597)			
Số dư tại ngày cuối năm	600.000.000.000	(234.100.000)	6.528.958.960	6.528.958.960	67.554.864.636	673.849.723.596			

Ghi chú:

1. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 13/2019/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2019, thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 cụ thể như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 2.620.406.553 VND
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.310.203.277 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b) Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 19 ngày 17/08/2018, vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 VND (Tại ngày 31/12/2017 là 300.000.000.000 VND). Tại ngày 31/12/2019, vốn điều lệ đã được chủ sở hữu và cổ đông góp đủ.

c) Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

17. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	374.523.526.328	374.968.581.313
Doanh thu xây lắp	47.987.777.573	113.679.057.933
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.549.228.247	6.072.681.140
Cộng	442.060.532.148	494.720.320.386
<i>Trong đó doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại TM số 26)</i>	<i>19.666.779.319</i>	<i>2.454.409.091</i>

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	361.525.321.287	370.260.825.008
Giá vốn xây lắp	38.061.683.496	82.395.868.403
Giá vốn dịch vụ	10.465.607.598	696.868.369
Cộng	410.052.612.381	453.353.561.780

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.046.513	4.976.277
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.523.607	2.002.739
Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	-	60.175.342
Cộng	3.570.120	67.154.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.635.702.632	1.285.413.936
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	100.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.088.229	4.928.277
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	-	(3.115.669.401)
Cộng	1.644.790.861	(1.725.327.188)

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	3.158.156.829	3.005.997.258
Chi phí đồ dùng văn phòng	170.590.219	570.436.952
Chi phí khấu hao TSCĐ	622.205.136	326.831.868
Thuế, phí và lệ phí	6.500.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.904.233.231	3.345.870.321
Chi phí dự phòng	-	195.294.821
Các khoản chi phí QLDN khác	236.364	32.249.401
Cộng	6.861.921.779	7.482.680.621
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	390.350.223	2.082.449.311
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	34.373.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	827.056.533	140.170.261
Chi phí bằng tiền khác	-	3.315.190
Cộng	1.217.406.756	2.260.308.090

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	66.249.254.843	165.213.121.914
Chi phí nhân công	8.274.749.756	22.415.426.569
Chi phí khấu hao tài sản cố định	727.610.400	674.513.208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.539.590.573	11.972.564.514
Chi phí dự phòng	-	195.294.821
Chi phí khác bằng tiền	103.573.548	35.564.591
Cộng	93.894.779.120	200.506.485.617

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.547.418.457	33.011.649.389
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	1.414.334.816	1.026.269.893
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.414.334.816	1.026.269.893
Thu nhập chịu thuế	22.961.753.273	34.037.919.282
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.592.350.654	6.807.583.856

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

24. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG:

	<u>Năm nay</u>
	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm (i)	3.760.847.700

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng thuê văn phòng số 0108/2019/HĐTVP-DD-EVG ngày 21/08/2019 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất Động sản Đông Dương; diện tích thuê là 1221 m² tại tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội với giá thuê 411.250 VND/m²/tháng (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT), giá thuê từ năm thứ 3 +/- biên độ 10%/năm; Thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 30/09/2024.
- (ii) Hợp đồng thuê văn phòng số /2019/TVP/Trung Sơn-Everland ngày 1/11/2019 ký giữa Công ty Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bất Động Sản Trung Sơn; Diện tích thuê là 382 m² tại tầng 5, tòa nhà VOV, số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 584.825 VND/m²/tháng (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT), đơn giá thuê điều chỉnh tăng 5%/năm; Thời hạn 03 năm tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/10/2022.
- (iii) Hợp đồng thuê văn phòng số 24/2017/HĐTVP ngày 1/7/2017 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần SUDICO; Diện tích thuê là 279 m² tại tầng 1, tòa nhà CT1 Trung tầng, Khu đô thị Mỹ đình, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội với giá thuê 172.800 VND/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT); Thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 30/06/2021.
- (iv) Hợp đồng thuê kho xưởng với Ông Lê Văn Tín ngày 25/04/2018 với diện tích thuê là 500m²; Tại số 7 Tôn Thất Thuyết, Yên Hòa, Cầu Giấy; Thời hạn thuê là 3 năm từ ngày 01/07/2018; Đơn giá thuê là 15 triệu VND/tháng.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<u>Năm nay</u>
	VND
Trong năm thứ 1	10.028.812.578
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	29.337.441.269
Cộng	<u>39.366.253.847</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Tại ngày 31/12/2019, hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty là 1%.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	12.034.166.673	18.875.509.597
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	4.992.959.882	4.382.456.879
Nợ thuần	7.041.206.791	14.493.052.718
Vốn chủ sở hữu	673.849.723.596	658.285.676.667
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.992.959.882	4.382.456.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	352.184.800.621	387.195.870.033
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Các khoản ký quỹ	2.431.314.985	425.456.550
Cộng	<u>359.609.075.488</u>	<u>392.003.783.462</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	12.034.166.673	18.875.509.597
Phải trả người bán và phải trả khác	82.223.360.725	42.044.701.853
Chi phí phải trả	153.783.932	250.651.748
Cộng	<u>94.411.311.330</u>	<u>61.170.863.198</u>

Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Rủi ro thị trường

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, xác định điểm giới hạn chịu lỗ. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.992.959.882	-	4.992.959.882
Phải thu khách hàng và phải thu khác	51.674.800.621	300.510.000.000	352.184.800.621
Các khoản ký quỹ	840.290.835	1.591.024.150	2.431.314.985
Cộng	57.508.051.338	302.101.024.150	359.609.075.488
Tại ngày cuối năm			
Các khoản vay	11.679.999.996	354.166.677	12.034.166.673
Phải trả người bán và phải trả khác	82.223.360.725	-	82.223.360.725
Chi phí phải trả	153.783.932	-	153.783.932
Cộng	94.057.144.653	354.166.677	94.411.311.330
Chênh lệch thanh khoản thuần	(36.549.093.315)	301.746.857.473	265.197.764.158
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.382.456.879	-	4.382.456.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	86.695.870.033	300.500.000.000	387.195.870.033
Các khoản ký quỹ	265.456.550	160.000.000	425.456.550
Cộng	91.343.783.462	300.660.000.000	392.003.783.462
Tại ngày đầu năm			
Các khoản vay	18.271.342.924	604.166.673	18.875.509.597
Phải trả người bán và phải trả khác	42.044.701.853	-	42.044.701.853
Chi phí phải trả	250.651.748	-	250.651.748
Cộng	60.566.696.525	604.166.673	61.170.863.198
Chênh lệch thanh khoản thuần	30.777.086.937	300.055.833.327	330.832.920.264

Ban Tổng Giám đốc đánh giá 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

26. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan của Công ty có số dư và giao dịch trong năm như sau:

- Công ty Luật TNHH Vietthink, Công ty CP Heritage Holding; Công ty CP Truyền thông Legafix Việt Nam: Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc;
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên; Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt; Công ty CP Crystal Holidays: Công ty con;
- Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu của bên liên quan	284.179.749	409.200.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	247.500.000
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	152.716.666	161.700.000
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	75.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	44.913.083	-
Công ty CP Truyền Thông Legafix Việt Nam	11.550.000	-
Người mua trả tiền trước	73.383.373	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	55.186.105	-
Công ty CP Crystal Holidays	18.197.268	-
Phải trả người bán ngắn hạn	72.400.600	-
Công ty CP Crystal Holidays	72.400.600	-

Trong năm, Công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu cung cấp cho các bên liên quan	19.666.779.319	2.454.409.091
Công ty CP Crystal Holidays	1.106.864.279	94.500.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	827.427.414	2.170.909.091
Công ty CP Everland Phú Yên	17.352.695.149	-
Công ty CP Y học An Việt	44.759.144	-
Công ty CP Truyền thông Legafix	42.000.000	42.000.000
Công ty CP Heritage Holdings	293.033.333	147.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	83.318.818	6.425.984.273
Công ty CP Crystal Holidays	83.318.818	159.147.973
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	-	6.266.836.300

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	846.879.372	812.416.170
Cộng	846.879.372	812.416.170

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

27. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.



Lê Đình Vinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huyền Trang
Người lập biểu