

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

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

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**  
*Cho kỳ hoạt động Quý IV*

*Hà Nội, tháng 01 năm 2019*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A.TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>249.914.475.105</b>	<b>170.572.871.629</b>
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4.382.456.879	19.212.278.843
1.Tiền	111	V.1	4.382.456.879	19.212.278.843
II.Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	130		96.942.173.901	53.003.335.664
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	86.891.164.854	33.425.314.032
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.980.847.318	3.730.891.014
3.Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	265.456.550	15.847.130.618
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(195.294.821)	-
IV.Hàng tồn kho	140	V.6	148.379.995.420	98.222.202.654
1.Hàng tồn kho	141		148.379.995.420	98.222.202.654
V.Tài sản ngắn hạn khác	150		209.848.905	135.054.468
1.Chí phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.1	177.742.710	135.054.468
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		32.106.195	-
<b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>200</b>		<b>490.556.569.619</b>	<b>214.767.734.758</b>
I.Các khoản phải thu dài hạn	210		300.660.000.000	160.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	300.660.000.000	160.000.000
II.Tài sản cố định	220		1.853.869.765	1.221.641.155
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.853.869.765	1.221.641.155
- Nguyên giá	222		4.460.600.462	3.153.858.644
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.606.730.697)	(1.932.217.489)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	187.409.700.000	212.394.030.599
1. Đầu tư vào công ty con	251		187.409.700.000	115.409.700.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	100.100.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(3.115.669.401)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		632.999.854	992.063.004
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.2	632.999.854	992.063.004
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>740.471.044.724</b>	<b>385.340.606.387</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>82.105.353.663</b>	<b>36.713.581.239</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>81.501.186.990</b>	<b>36.663.581.239</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	41.415.633.582	6.873.041.645
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	8.650.616.958	6.178.797.079
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	7.693.108.769	6.941.802.720
4. Phải trả người lao động	314		1.920.488.535	1.596.930.093
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	250.651.748	362.191.688
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	-	275.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	629.068.271	134.075.610
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	18.271.342.924	13.230.780.215
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.670.276.203	1.070.962.189
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>604.166.673</b>	<b>50.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14.2	-	50.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.9	604.166.673	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>658.365.691.061</b>	<b>348.627.025.148</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>658.365.691.061</b>	<b>348.627.025.148</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(234.100.000)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.908.552.407	1.285.924.379
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.691.238.654	47.341.100.769
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		28.407.158.727	21.114.820.491
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.284.079.927	26.226.280.278
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>740.471.044.724</b>	<b>385.340.606.387</b>

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý IV năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Quý IV năm 2018*

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VNĐ
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
I		2	3					
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	112.629.199.002	89.778.797.157	494.720.320.386	470.620.046.252	
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	112.629.199.002	89.778.797.157	494.720.320.386	469.644.546.211	
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.4	107.673.560.540	81.429.375.175	453.253.543.787	428.971.291.933	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.955.638.462	8.349.421.982	41.466.776.599	40.673.254.278	
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	60.674.309	821.005	67.154.358	2.657.808.564	
7.	Chi phí tài chính (*)	22	VI.6	(2.911.793.960)	294.088.638	(1.725.327.188)	1.238.033.852	
	- Trong đó: chi phí lãi vay	23		379.592.391	289.963.966	1.285.413.936	1.226.369.546	
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.7	748.848.434	544.115.593	2.260.308.090	1.359.571.930	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.091.895.635	1.937.483.727	7.482.680.621	7.072.312.620	
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.087.362.662	5.574.555.029	33.516.269.434	33.661.144.440	
11.	Thu nhập khác	31		-	10.177	12.637	12.876	
12.	Chi phí khác	32		301.909.201	571.639.843	404.614.689	616.596.642	
13.	Lợi nhuận khác	40		(301.909.201)	(571.629.666)	(404.602.052)	(616.583.766)	
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.785.453.461	5.002.925.363	33.111.667.382	33.044.560.674	
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.057.659.940	1.132.913.041	6.827.587.455	6.818.280.396	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		3.727.793.521	3.870.012.322	26.284.079.927	26.226.280.278	
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-	628	830	
19.	Suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-	-	-	

Người lập biểu

*(Signature)*

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

*(Signature)*

Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội ngày 18 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Căn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay (4)	Năm trước (5)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		33.111.667.382	33.044.560.674
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ	02		674.513.208	549.888.756
- Các khoản dự phòng	03		(2.920.374.580)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		1.533.254	3.549.987
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(65.032.943)	(2.654.818.058)
- Chi phí lãi vay	06		1.285.413.936	1.226.369.546
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		32.087.720.257	32.169.550.905
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(344.666.239.253)	14.102.897.042
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(50.157.792.766)	(40.909.378.011)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		36.916.033.729	(26.210.421.461)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		316.374.908	(639.844.132)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.269.949.876)	(1.249.017.435)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.818.280.396)	(4.166.093.059)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	525.359.093
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.898.494.919)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(333.592.133.397)	(28.275.441.977)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.306.741.818)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	157.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(72.000.000.000)	(115.409.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		100.100.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		65.032.943	2.654.771.651
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		26.858.291.125	39.245.071.651
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		300.000.000.000	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.1	32.983.100.290	26.063.112.901
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.2	(27.338.370.908)	(30.539.539.008)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.740.827.750)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		291.903.901.632	(4.476.426.107)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50		(14.829.940.640)	6.493.203.567
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		19.212.278.843	12.719.044.157
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		118.676	31.119
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		4.382.456.879	19.212.278.843

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Miên

Nguyễn Phương Ngân



Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018

**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 19 ngày 17/08/2018.

*Vốn điều lệ của Công ty là: 600.000.000.000 đồng*

*(Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng chẵn).*

Cơ cấu vốn điều lệ:	Cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	15.200.000	152.000.000.000	25,33%
Ông Nguyễn Thúc Cấn	4.500.000	45.000.000.000	7,50%
Các cổ đông khác	40.300.000	403.000.000.000	67,17%
<b>Tổng Cộng</b>	<b>60.000.000</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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 31/12/2018: 32 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.
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo hút thuốc lá).
- Đào tạo đại học và sau đại học.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ.

- 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.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.
- Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp.
- Dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

## 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.

Đây là Báo cáo tài chính giữa niên độ nên kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018

2. Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

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

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

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

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

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

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

**1. Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán:****a Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:**

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi 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:**

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



- 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 hóa, 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, TSSCD, 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.

**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:  $\text{Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ} = \text{Giá trị hàng tồn đầu kỳ} + \text{Giá trị hàng nhập trong kỳ} - \text{Giá trị hàng xuất trong kỳ}$ . (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 cả 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
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 phí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả khác.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:**

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

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
  - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
  - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.
- 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 thoả 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện sau:

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

Doanh thu 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 kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	350.384.583	6.825.302.142
Tiền gửi Ngân hàng	4.032.072.296	12.386.976.701
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	<i>4.027.654.916</i>	<i>12.382.524.465</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Đông I	5.049.731	3.474.731
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - CN Thăng Long	69.971	639.667
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	1.034.468	1.271.764
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Đông Đô	375.504	1.084.338
Ngân hàng TMCP An Bình	1.729.051	1.188.212
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	4.201.269	152.590.768
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	27.743	1.439.543
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	2.215.013	2.407.813
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	2.090.335	487.736
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	-	4.183.787
Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành	2.953.984	760.000
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	1.502.899	1.627.943
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	1.238.736	209.289.989
Ngân hàng PV Combank - CN Hai Bà Trưng	4.001.526.110	12.001.000.000
Ngân hàng Vietcombank - Thành Công	816.209	1.078.174
Ngân hàng VIB - CN Hai Bà Trưng	2.009.265	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh	814.628	
<i>Tiền gửi Ngân hàng USD</i>	<i>4.417.380</i>	<i>4.452.236</i>
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	2.332.656	2.272.035
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	-	-
Ngân hàng Agribank - CN Bắc Hà Nội	2.084.724	2.180.201
<b>Cộng</b>	<b>4.382.456.879</b>	<b>19.212.278.843</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2018

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

TT	Đầu tư công ty con/ Công ty liên kết	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ				
		Tỷ lệ OSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ OSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (1)		-	-	-	40%	100.100.000.000	(3.115.669.401)	96.984.330.599
2	Công ty Cổ phần phát triển Y Học An Việt (2)	98,00%	98.009.000.000	-	98.009.000.000	98%	98.009.000.000	-	98.009.000.000
3	Công ty Cổ phần Du Lịch và Giải trí Everland (3)	59,60%	89.400.700.000	-	89.400.700.000	87%	17.400.700.000	-	17.400.700.000
	<b>Cộng</b>		<b>187.409.700.000</b>	<b>-</b>	<b>187.409.700.000</b>		<b>215.509.700.000</b>	<b>(3.115.669.401)</b>	<b>212.394.030.599</b>

(1): Hợp đồng số 1712/2018/CNCP-ANVIETLAND ngày 17 tháng 12 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (Bên A) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hiệp (Bên B) về việc Bên A chuyển nhượng cho Bên B 4.000.000 (Bốn triệu) 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). Giá chuyển nhượng cổ phần là 100.000.000 VND (một trăm tỷ đồng)

(2) 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 theo Nghị quyết của HĐQT số 276/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 27/06/2017.

- Nhận chuyển nhượng Cổ phần của Công ty CP Phát triển Y Học An Việt từ các cổ đông hiện tại theo Nghị quyết của HĐQT số 237/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 23/07/2017. Tổng số cổ phần nhận chuyển nhượng là 5.300.000 cổ phần chiếm 53% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần phát triển Y học An Việt. Nâng tổng số cổ phần nắm giữ lên 9.800.000 cổ phần, tương đương với tỷ lệ sở hữu 98%.

(3) Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Du Lịch và Giải trí Everland số vốn góp : 13.000.000.000 VND chiếm 65% vốn điều lệ của Công ty CP Du Lịch và Giải trí Everland theo Nghị quyết của HĐQT số 177/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 17/07/2017

- Nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland từ cổ đông hiện tại theo nghị quyết của HĐQT số 3010/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/10/2017 với số cổ phần nhận chuyển nhượng là 440.000 cổ phần. Tổng số cổ phần sau khi nhận chuyển nhượng là 1.740.000 cổ phần chiếm 87% tổng số cổ phần của công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland.

- Thông qua việc mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland theo nghị quyết số 87/2018/NQ-HĐQT-EVG ngày 14/12/2018 với số cổ phần đăng ký mua thêm là 7.200.000 (Bảy triệu hai trăm nghìn) cổ phần, nâng tổng số cổ phần nắm giữ lên 8.940.000 (Tám triệu, chín trăm bốn mươi nghìn) cổ phần, tương đương với tỷ lệ sở hữu 59,60%.

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

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**  
 Quý IV năm 2018

3. Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	86.891.164.854	(117.861.983)	33.425.314.032	-
<i>a</i>				
<i>Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>				
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	1.661.458.250	-	2.361.458.250	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	12.631.247.268	-	17.912.607.608	-
Công ty TNHH Đá tự nhiên Milan Stone	848.000.000	-	2.949.500.000	-
Công ty CP Truyền Thông Max	-	-	1.322.376.000	-
Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	1.683.957.733	-	253.109.770	-
Công ty TNHH Thị công đá tự nhiên Nam San	-	-	5.409.860.393	-
Công ty TNHH Roca Việt Nam	11.625.259.154	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	12.942.834.190	-	-	-
Công ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu đá tự nhiên Milan Stone	2.450.905.994	-	-	-
Công ty CP Kiến trúc HOH	13.408.991.696	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Vinaland	15.533.495.000	-	-	-
Công ty CP xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông	5.608.849.891	-	799.492.591	-
Khách hàng khác	8.086.965.678	(117.861.983)	2.416.909.420	-
<i>b</i>				
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>				
Công ty Luật TNHH Vietthink	409.200.000	-	-	-
Công ty CP Heritage Holdings	247.500.000	-	-	-
	161.700.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>86.891.164.854</b>	<b>(117.861.983)</b>	<b>33.425.314.032</b>	<b>-</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**  
 Quý IV năm 2018

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4. Trả trước cho người bán</b>				
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	9.980.847.318	(77.432.838)	3.730.891.014	-
<i>a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	9.980.847.318	(77.432.838)	3.730.891.014	-
Công ty CP VT và TM VEAM	2.376.000.000	-	861.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Lý Trần	-	-	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Hùng Hưng	5.750.002.250	-	-	-
Công ty TNHH TM và SX Chiến Thắng	511.469.772	-	-	-
Khách hàng khác	1.343.375.296	(77.432.838)	869.891.014	-
<i>b Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	9.980.847.318	(77.432.838)	3.730.891.014	-
<b>5. Phải thu khác</b>				
<b>5.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>				
<i>Phải thu khác</i>	265.456.550	-	15.847.130.618	-
Phải thu tạm ứng	265.456.550	-	15.847.130.618	-
Phải thu ký quỹ, ký cược	-	-	15.450.000.000	-
Phải thu ký quỹ, ký cược	265.456.550	-	397.130.618	-
<b>5.2 Phải thu khác dài hạn</b>	300.660.000.000	-	160.000.000	-

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng  
 Quý IV năm 2018

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100.000.000	-	100.000.000	-
Liên Danh Quang Lợi - Everland - Trường Phúc	500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (*)	300.000.000.000	-	-	-
Bà Lưu Thị Thanh Hải	60.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Bá Minh	-	-	60.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>300.925.456.550</b>	<b>-</b>	<b>16.007.130.618</b>	<b>-</b>

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

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	31.133.830.313	-	41.006.322.417	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	38.919.455.094	-	18.167.613.176	-
Hàng hóa	78.326.710.013	-	39.048.267.061	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>148.379.995.420</b>	<b>-</b>	<b>98.222.202.654</b>	<b>-</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng  
Quý IV năm 2018**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
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>					
Số dư đầu kỳ	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000	-	3.153.858.644
- Mua trong kỳ	-	-	1.306.741.818	-	1.306.741.818
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>343.733.280</b>	<b>383.636.364</b>	<b>3.733.230.818</b>	<b>-</b>	<b>4.460.600.462</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	169.002.246	270.250.488	1.492.964.755	-	1.932.217.489
- Khấu hao trong kỳ	68.746.656	76.727.268	529.039.284	-	674.513.208
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>237.748.902</b>	<b>346.977.756</b>	<b>2.022.004.039</b>	<b>-</b>	<b>2.606.730.697</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>					
- Tại ngày đầu kỳ	174.731.034	113.385.876	933.524.245	-	1.221.641.155
- Tại ngày cuối kỳ	105.984.378	36.658.608	1.711.226.779	-	1.853.869.765

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



8. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>177.742.710</b>	<b>135.054.468</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	134.578.395	19.506.253
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	6.345.215	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	36.819.100	115.548.215
<b>8.2 Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>632.999.854</b>	<b>992.063.004</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	130.263.034	188.505.036
Chi phí trả trước dài hạn khác	502.736.820	803.557.968
<b>Cộng</b>	<b>810.742.564</b>	<b>1.127.117.472</b>
<b>9. Vay và nợ thuê tài chính (chi tiết tại phụ lục 01)</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Vay và nợ ngắn hạn	18.271.342.924	13.230.780.215
Vay và nợ dài hạn	604.166.673	-
<b>Cộng</b>	<b>18.875.509.597</b>	<b>13.230.780.215</b>
<b>10. Phải trả người bán</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		
<b>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</b>	<b>41.415.633.582</b>	<b>6.873.041.645</b>
Cty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú	-	850.843.538
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	-	3.479.995.070
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	7.872.998.855	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Thép Việt Bảo	9.149.441.777	-
Công ty CP ĐTPT Xây dựng và TM Việt Nam	7.668.471.651	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	4.397.197.960	-
Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	3.928.894.860	-
Khách hàng khác	8.398.628.479	2.542.203.037
<b>b Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>41.415.633.582</b>	<b>6.873.041.645</b>
<b>11. Người mua trả tiền trước</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
<b>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</b>	<b>8.650.616.958</b>	<b>6.178.797.079</b>
Công ty CP ĐTPT Nông nghiệp Công nghệ cao Toàn Cầu	1.817.545.445	1.817.545.445
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	2.688.665.000	2.238.665.000
Tập đoàn Geleximco-Công ty CP	-	1.093.538.880
Công ty TNHH Thương mại Thảo Hiền	2.720.194.319	-
Khách hàng khác	1.424.212.194	1.029.047.754
<b>Cộng</b>	<b>8.650.616.958</b>	<b>6.178.797.079</b>

## 12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT	136.478.501	527.215.246	535.022.256	128.671.491
Thuế TNDN	6.805.324.219	6.827.587.455	6.818.280.396	6.814.631.278
Thuế XNK	-	450.721.334	450.721.334	-
Thuế TNCN	-	749.806.000	-	749.806.000
Các loại thuế khác	-	471.688.258	471.688.258	-
<b>Cộng</b>	<b>6.941.802.720</b>	<b>9.027.018.293</b>	<b>8.275.712.244</b>	<b>7.693.108.769</b>

13. Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lãi vay phải trả	30.651.748	362.191.688
Chi phí thuê nhà phải trả	-	362.191.688
Chi phí khác	220.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>250.651.748</b>	<b>724.383.376</b>

14. Các khoản phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
14.1 Ngắn hạn	629.068.271	134.075.610
Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	56.537.125	100.016.636
Bảo hiểm Y Tế	5.657.436	19.222.700
Bảo hiểm thất nghiệp	2.258.900	7.853.250
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	509.366.250	-
Phải trả, phải nộp khác	2.248.560	3.983.024
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng của công ty Everpia	50.000.000	-
14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn	-	50.000.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	-	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>629.068.271</b>	<b>184.075.610</b>

15. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	-	275.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>275.000.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Quý IV năm 2018

**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	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	300.000.000.000	-	-	23.290.296.090	323.290.296.090
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	26.226.280.278	26.226.280.278
- Tăng khác	-	-	1.285.924.379	-	1.285.924.379
- Giảm khác năm trước	-	-	-	2.175.475.599	2.175.475.599
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	300.000.000.000	-	1.285.924.379	47.341.100.769	348.627.025.148
<b>3. Số dư đầu kỳ này</b>	300.000.000.000	-	1.285.924.379	47.341.100.769	348.627.025.148
- Tăng vốn trong kỳ	300.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
- Lãi trong kỳ	-	-	-	26.284.079.927	26.284.079.927
- Tăng khác	-	-	2.622.628.028	-	2.622.628.028
- Giảm vốn trong kỳ	-	234.100.000	-	-	234.100.000
- Giảm do trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	-	3.933.942.042	3.933.942.042
- Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>(234.100.000)</b>	<b>3.908.552.407</b>	<b>54.691.238.654</b>	<b>658.365.691.061</b>

(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

Quý IV năm 2018

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

<b>B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Ông Lê Đình Vinh	152.000.000.000	76.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	45.000.000.000	15.000.000.000
Các cổ đông khác	403.000.000.000	209.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>

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

	<b>Kỳ này</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	300.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	600.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	15.000.000.000	-
Cổ đông công ty mẹ	15.000.000.000	-

<b>D. Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	30.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018</b>	<b>Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017</b>
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	374.968.581.313	392.355.143.234
Doanh thu xây lắp	113.679.057.933	72.621.776.975
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.072.681.140	5.643.126.043
<b>Cộng</b>	<b>494.720.320.386</b>	<b>470.620.046.252</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018</b>	<b>Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017</b>
+ Hàng bán bị trả lại	-	975.500.041
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>975.500.041</b>

(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

Quý IV năm 2018

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

	<b>từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018</b>	<b>Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>		
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	374.968.581.313	391.379.643.193
Doanh thu xây lắp	113.679.057.933	72.621.776.975
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.072.681.140	5.643.126.043
<b>Cộng</b>	<b>494.720.320.386</b>	<b>469.644.546.211</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	370.260.825.008	375.211.870.174
Giá vốn xây lắp	82.295.850.410	53.420.675.103
Giá vốn cung cấp dịch vụ	696.868.369	338.746.656
<b>Cộng</b>	<b>453.253.543.787</b>	<b>428.971.291.933</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.121.415	3.037.719
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	4.857.601	3.243.067
Lãi ủy thác đầu tư	60.175.342	2.651.527.778
<b>Cộng</b>	<b>67.154.358</b>	<b>2.657.808.564</b>
<b>6. Chi phí hoạt động tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	1.285.413.936	1.226.369.546
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	582.060.984	
(*) Hoàn trích lập dự phòng đầu tư tài chính	(3.597.730.385)	2.358.006
Chênh lệch tỷ giá	4.928.277	9.306.300
<b>Cộng</b>	<b>(1.725.327.188)</b>	<b>1.238.033.852</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	2.082.449.311	1.219.742.560
Chi phí vật liệu, CCDC	-	2.272.760
Chi phí khấu hao	34.373.328	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.170.261	137.556.610
Chi phí bằng tiền khác	3.315.190	
<b>Cộng</b>	<b>2.260.308.090</b>	<b>1.359.571.930</b>

(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

Quý IV năm 2018

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

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017
Chi phí nhân viên quản lý	3.005.997.258	2.711.858.551
Chi phí đồ dùng văn phòng	570.436.952	106.993.681
Chi phí KH TSCĐ	326.831.868	404.414.832
Thuế phí, lệ phí	6.000.000	15.890.558
Chi phí dự phòng	195.294.821	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.345.870.321	3.782.711.215
Chi phí bằng tiền khác	32.249.401	50.443.783
<b>Cộng</b>	<b>7.482.680.621</b>	<b>7.072.312.620</b>
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.111.667.382	33.044.560.674
Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	1.026.269.896	1.046.841.306
<i>Điều chỉnh tăng</i>	1.026.269.896	1.046.841.306
<i>Điều chỉnh giảm</i>	-	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	34.137.937.278	34.091.401.980
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>6.827.587.455</i>	<i>6.818.280.396</i>
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017
Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	453.253.543.787	415.112.851.961
Chi phí nhân viên	5.088.446.569	13.462.366.111
Chi phí khấu hao TSCĐ	361.205.196	549.888.756
Chi phí dự phòng	195.294.821	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.056.477.534	5.274.672.332
Chi phí bằng tiền khác	41.564.591	50.443.783
<b>Cộng</b>	<b>462.996.532.498</b>	<b>434.450.222.943</b>

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

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

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

**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

Quý IV năm 2018

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

	từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
<b>1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được</b>	<b>32.983.100.290</b>	<b>26.063.112.901</b>
Ngân hàng Agribank	-	-
Ngân hàng OCB	21.205.219.752	20.100.812.901
Ngân hàng TMCP Quân Đội	10.777.880.538	5.962.300.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây HN	1.000.000.000	-
<b>2. Tiền chi trả nợ gốc vay</b>	<b>27.338.370.908</b>	<b>30.539.539.008</b>
Ngân hàng Agribank	-	8.001.904.818
Ngân hàng OCB	19.384.657.039	19.575.334.190
Ngân hàng TMCP Quân Đội	7.807.880.538	2.962.300.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây HN	145.833.331	-

**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	4.382.456.879	4.382.456.879
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	87.156.621.404	86.961.326.583

**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**  
31/12/2018

**Dưới 1 năm****Từ 1 - 5 năm****Tổng cộng**

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

	VND	VND	VND
Phải trả người bán	41.415.633.582	-	41.415.633.582
Các khoản phải trả khác	629.068.271	-	629.068.271
Vay và nợ thuê tài chính	18.271.342.924	604.166.673	18.875.509.597

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

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

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

Ban 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 Everla: Công ty con

Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Phát triển Y học An Việt và Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland

Công ty Luật TNHH Vietthink Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink

Công ty Cổ phần Heritage Holdings Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Heritage Holdings

Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là TVHĐQT Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương

Công ty CP truyền thông LegalFix Bà Dương Thị Vân Anh TVHĐQT công ty CP Đầu tư Everland là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP truyền thông LegalFix

Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL Ông Nguyễn Hà Nguyên TVBKS công ty CP Đầu tư Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL

**2.2 Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD**

từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018 Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017

Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	798.963.245	533.353.151
<b>Cộng</b>	<b>798.963.245</b>	<b>533.353.151</b>

**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

Quý IV năm 2018

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

2.3 Doanh thu bán hàng và CCDV	từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.170.909.091	792.124.545
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	147.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland	94.500.000	45.725.806
Công ty CP Truyền thông Legalfix Việt Nam	42.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.454.409.091</b>	<b>837.850.351</b>

  

2.4 Mua hàng hóa dịch vụ	từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	6.266.836.300	-
Công ty CP Du lịch và Giải trí Everland	158.869.200	100.137.183
<b>Cộng</b>	<b>6.425.705.500</b>	<b>100.137.183</b>

  

2.5 Các khoản phải thu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Vietthink	247.500.000	-
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	161.700.000	-
<b>Cộng</b>	<b>409.200.000</b>	-

**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	374.968.581.313	370.260.825.008	4.707.756.305
Thi công, xây lắp	113.679.057.933	82.295.850.410	31.383.207.523

(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

Quý IV năm 2018

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

Kinh doanh dịch vụ	6.072.681.140	696.868.369	5.375.812.771
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		9.742.988.711	(9.742.988.711)
<b>Cộng</b>	<b>494.720.320.386</b>	<b>462.996.532.498</b>	<b>31.723.787.888</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý IV kết thúc tại ngày 31/12/2017 do công ty lập và Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2017 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 18 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Miên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Thúc Cẩn



**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

Quý IV năm 2018

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

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

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ ngắn hạn	18.271.342.924	18.271.342.924	32.378.933.617	27.338.370.908	13.230.780.215	13.230.780.215
Ngân hàng OCB (1)	12.051.342.928	12.051.342.928	21.205.219.752	19.384.657.039	10.230.780.215	10.230.780.215
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	5.970.000.000	5.970.000.000	10.777.880.538	7.807.880.538	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	249.999.996	249.999.996	395.833.327	145.833.331	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>604.166.673</b>	<b>604.166.673</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>395.833.327</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	604.166.673	604.166.673	1.000.000.000	395.833.327	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.875.509.597</b>	<b>18.875.509.597</b>	<b>33.378.933.617</b>	<b>27.734.204.235</b>	<b>13.230.780.215</b>	<b>13.230.780.215</b>

(1) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 0052/2018/HĐTD-OCB-DN ngày 06/10/2018; Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 06/10/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; phát hành các bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay; Phát hành thư tín dụng - L/C; Nhập vật liệu xây dựng phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo: Thế chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mễ Trì- Phường Mỹ Đình 1- Quận Nam Từ Liêm- Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh. Lãi Suất: theo từng lần nhận nợ + Thế chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m2, thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thế chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZR82EA071820, biên số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501

- Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0066/2018/HĐTDHM ngày 10/12/2018; Hạn mức thấu chi là: 2.000.000.000 VND; Mục đích thấu chi: thanh toán chi phí hoạt động thường xuyên của Bên vay;

(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

Quý IV năm 2018

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

- (2) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 98594.17.067.3119999.TD ký ngày 04/04/2017 hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/03/2018 lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này là: tiền ký quỹ tại MB, Hợp đồng tiền gửi, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá do MB phát hành, trái phiếu chính phủ, tín phiếu kho bạc, bất động sản, hàng tồn kho và khoản phải thu hoặc giá trị sản lượng dở dang, quyền đòi nợ hình thành từ phương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.
- (3) Vay trung hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 225/2018/HDTD/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 06/06/2018, thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: mua tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh công ty; Lãi suất linh hoạt quy định tại từng giấy nhận nợ; Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp xe ô tô nhãn hiệu Camry 2.5Q số khung: RL4BF3FK9J6012455, số máy: 2AR1977278, biên kiểm soát số: 30F-205.46