

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ EVERLAND**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 102/2017/CV-EVG
V/v: thay đổi một số chỉ tiêu và
tiêu đề trong BCTC

Hà Nội, ngày 16 tháng 08 năm 2017

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Đầu tư Everland xin gửi đến Quý Sở lời chào trân trọng!

Căn cứ báo cáo số 247/2017/CPA HANOI-BCKT do Công ty Kiểm toán và Kế toán Hà Nội lập, Công ty chúng tôi xin được báo cáo tới Quý Sở một số thay đổi trong Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2017 như sau:

- Tiêu đề trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ và trong phần VIII mục 2 điểm 2.3 và 2.4 thay đổi:

+ Từ ngày 01/01/2015 đến 30/06/2015 được thay bằng từ ngày 01/01/2016 đến 30/06/2016

+ Từ ngày 01/01/2016 đến 30/06/2016 được thay bằng từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

- Một số chỉ tiêu trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ có sự thay đổi:

+ Chỉ tiêu tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác (mã số 23) lúc trước là 0, báo cáo thay thế là (5.000.000.000)

+ Chỉ tiêu tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25) báo cáo cũ là (50.000.000.000), báo cáo thay thế là (45.000.000.000)

Kèm theo công văn này, Công ty Cổ phần Đầu tư Everland xin gửi lại Quý Sở bản Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2017 đã được chỉnh sửa theo các nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn Quý Sở.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT, HC.



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Bê Đình Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

kèm theo

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT
CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP**

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

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

Điện thoại: (024) 3 974 5081/82

Fax: (024) 3 974 5083

Hà Nội, tháng 8 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang số
Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	2-3
Báo cáo kết quả công tác soát xét	4 - 5
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	
<i>Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30/6/2017</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</i>	9
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</i>	10 - 37

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**Báo cáo của Ban giám đốc**

Địa chỉ: số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam Cho kỳ hoạt động
Điện thoại: (024) 35690141 - Fax: (024) 35690141 từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn hoạt động từ 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017.

Khái quát chung về Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 18 ngày 15/4/2016.

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

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

Hội đồng quản trị:

1 Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
2 Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT
3 Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT
4 Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT
5 Bà Trần Thị Thúy An	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/3/2017)

Ban Tổng Giám đốc:

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

Ban kiểm soát

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

Kiểm toán viên độc lập

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 của Công ty được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
EVERLAND**

3



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

THÀNH VIÊN HẠNG KIỂM TOÁN ALLIANCE OF INTER-CONTINENTAL ACCOUNTANTS

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

ĐT: (84) 4 3974 5080/81/82

Email: cpahanoi1999@gmail.com

Fax: (84) 4 3974 5083

Website: www.cpahanoi.com



Số: 247/2017/CPA HANOI - BCKT

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland

Kính gửi:

CÁC CÔ ĐỒNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được lập ngày 15/07/2017 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 được trình bày từ trang 06 đến trang 37 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Báo cáo này được thay thế Báo cáo Số: 223 /2017/CPA HANOI - BCKT được lập ngày 02/08/2017.
Một số chỉ tiêu và tiêu đề thay đổi, cụ thể:

Tiêu đề trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ và trong phần VIII mục 2 điểm 2.3 và 2.4 thay đổi như sau:

- + Từ ngày 01/01/2015 đến 30/06/2015 được thay bằng từ ngày 01/01/2016 đến 30/06/2016
- + Từ ngày 01/01/2016 đến 30/06/2016 được thay bằng từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

Một số chỉ tiêu trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ có sự thay đổi như sau:

- + Chi tiêu tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác (mã số 23) lúc trước là 0 báo cáo thay thế là (5.000.000.000).
- + Chi tiêu tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25) báo cáo cũ là (50.000.000.000), báo cáo thay thế là (45.000.000.000)

Báo cáo tài chính đã được soát xét, được lập thành 03 bản tiếng Việt; các bản có giá trị pháp lý như nhau Công ty cổ phần Đầu tư Everland giữ 02 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội giữ 01 bản.

Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Phó Tổng Giám đốc

Lê Văn Dò

Giấy CNĐKHKT số: 0231-2013-016-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		244.794.790.978	289.306.675.041
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	110		22.806.586.056	12.719.044.157
1.Tiền	111	V.1	22.806.586.056	12.719.044.157
II.Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	130		138.446.868.482	218.944.335.329
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	94.769.577.804	47.291.120.900
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	33.485.876.168	2.350.389.534
3.Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.1	-	152.000.000.000
4.Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	10.191.414.510	17.302.824.895
IV.Hàng tồn kho	140	V.6	83.163.759.345	57.312.824.643
1.Hàng tồn kho	141		83.163.759.345	57.312.824.643
V.Tài sản ngắn hạn khác	150		377.577.095	330.470.912
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.1	377.577.095	129.573.535
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	200.897.377
B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200		143.940.151.466	99.236.918.321
I.Các khoản phải thu dài hạn	210		181.000.000	121.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	181.000.000	121.000.000
II.Tài sản cố định	220		1.496.585.533	1.771.529.911
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.496.585.533	1.771.529.911
- Nguyên giá	222		3.153.858.644	3.153.858.644
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.657.273.111)	(1.382.328.733)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	141.981.462.651	96.986.688.605
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		145.100.900.000	100.100.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.119.437.349)	(3.113.311.395)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		281.103.282	357.699.805
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.2	281.103.282	357.699.805
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		388.734.942.444	388.543.593.362

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động
từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		47.272.467.267	65.253.297.272
I. Nợ ngắn hạn	310		47.222.467.267	65.203.297.272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	18.981.559.287	25.161.398.462
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.109.981.760	14.230.235.999
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	8.064.927.926	4.217.116.631
4. Phải trả người lao động	314		1.468.451.971	1.986.369.901
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	313.197.163	21.269.039
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	275.000.000	150.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	470.469.785	1.729.700.918
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	14.557.917.186	17.707.206.322
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		980.962.189	
II. Nợ dài hạn	330		50.000.000	50.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14.2	50.000.000	50.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		341.462.475.177	323.290.296.090
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	341.462.475.177	323.290.296.090
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.285.924.379	
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.176.550.798	23.290.296.090
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		21.161.409.522	10.431.052.304
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.015.141.276	12.859.243.786
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		388.734.942.444	388.543.593.362

Hà Nội, ngày 15 tháng 07 năm 2017

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 30/06/2016
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	298.344.519.554	225.786.397.573
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	297.369.019.513	225.786.397.573
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	271.275.337.408	218.273.458.006
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.093.682.105	7.512.939.567
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	2.652.344.654	4.167.748.083
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	672.966.036	281.068.670
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		663.017.751	265.625.664
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	407.392.972	173.363.634
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	3.813.234.263	3.055.838.872
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.852.433.488	8.170.416.474
11. Thu nhập khác	31		2.699	5.500
12. Chi phí khác	32		35.033.557	60.393.988
13. Lợi nhuận khác	40		(35.030.858)	(60.388.488)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.817.402.630	8.110.027.986
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4.802.261.354	1.622.005.597
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		19.015.141.276	6.488.022.389
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	634	313

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 15 tháng 07 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 30/06/2016
1	2	3	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		248.267.374.522	278.213.175.644
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(343.408.170.019)	(322.335.012.040)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.990.467.790)	(3.280.951.031)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(670.770.961)	(269.095.874)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.030.000.000)	(1.864.126.360)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		5.355.382.700	15.534.268.180
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.837.195.406)	(4.329.112.456)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(100.313.846.954)	(38.330.853.937)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		157.000.000.000	33.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(45.000.000.000)	(130.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.550.677.989	2.172.222.568
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		113.550.677.989	(94.827.777.432)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			120.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32			-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.1	12.832.332.686	14.634.499.911
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.2	(15.981.621.822)	(4.724.667.325)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.149.289.136)	129.909.832.586
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		10.087.541.899	(3.248.798.783)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.719.044.157	13.706.631.335
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61			(2.564)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		22.806.586.056	10.457.829.988

Người lập biểu

(Chữ ký)

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

(Chữ ký)

Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 15 tháng 07 năm 2017



Nguyễn Thúc Cẩn

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 18 ngày 15/4/2016.

Vốn điều lệ của Công ty là: 300.000.000.000 đồng

(Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng chẵn).

Cơ cấu vốn điều lệ:	Cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	7.600.000	76.000.000.000	25,33%
Ông Lê Đình Tuấn	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Bà Dương Thị Vân Anh	1.500.000	15.000.000.000	5,00%
Nguyễn Văn Kha	2.000.000	20.000.000.000	6,67%
Các cổ đông khác	15.900.000	159.000.000.000	53,00%
Tổng Cộng	30.000.000	300.000.000.000	100%

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

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

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng có thời hạn tại ngày 30/06/2017: 28 người.

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

4 Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô - khí tự nhiên, khai thác mỏ và quặng khác.
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm (trừ loại nhà nước cấm). Khai thác đá, cát sỏi, đất sét.
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết, bện
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: phiên dịch.
- Đại lý môi giới, đầu giá. Chi tiết: đại lý;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép, ván mỏng và sản xuất bao bì bằng gỗ.
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Khai thác dầu thô, khí đốt tự nhiên, quặng sắt.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm, và vật phẩm tự nhiên, nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Điều hành tour du lịch, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận, quảng bá và tổ chức tour du lịch
- Đại lý du lịch
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.

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



- Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp.
- Dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

1. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

Đây là Báo cáo tài chính giữa niên độ nên kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017.

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:

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

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

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

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

+ Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

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

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

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

+ Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, 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: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Tài sản cố định khác	3 - 5 năm
Tài sản cố định vô hình	3 - 50 năm

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

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

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí 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.

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

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

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:

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

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

14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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	5.628.442.924	12.643.952.369
Tiền gửi Ngân hàng	17.178.143.132	75.091.788
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	<i>17.173.647.052</i>	<i>70.441.841</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Đô	8.757.561	50.510.080
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín -CN Thăng Long	1.304.238	1.619.491
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Tây Hà N	1.389.736	1.665.937
Ngân hàng TMCP Eximbank	-	82.502
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô	835.775	894.132
Ngân hàng TMCP An Bình	249.784	548.699
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	17.002.709.262	10.041.164
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	5.295.467	1.708.743
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	2.231.467	2.371.093
Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Thành Đô	815.793	1.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	5.561.166	-
Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành	1.070.000	-
Ngân hàng SHB	934.093	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc	142.492.710	-
<i>Tiền gửi Ngân hàng USD</i>	<i>4.496.080</i>	<i>4.649.947</i>
Ngân hàng TMCP An Bình	2.281.554	2.281.554
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	141.393
Ngân hàng Agribank	2.214.526	2.227.000
Cộng	22.806.586.056	12.719.044.157

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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

TT	Đầu tư công ty con	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
		Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (1)	40,00%	100.100.000.000	(3.113.311.395)	96.986.688.605	40,00%	100.100.000.000	(3.113.311.395)	96.986.688.605
2	Công ty CP Phát triển Y học An Việt (2)	99,35%	45.000.900.000	(6.125.954)	44.994.774.046	99,35%	-	-	-
	Cộng		145.100.900.000	(3.119.437.349)	141.981.462.651		100.100.000.000	(3.113.311.395)	96.986.688.605

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

(2) Thông qua Nghị quyết của HĐQT số 276/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 27/06/2017 Công ty Cổ phần Đầu tư Everland mua cổ phần chào bán riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt: SL mua 4.500.000 CP giá 10,000đ/CP.

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

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	94.769.577.804	-	47.291.120.900	-
<i>a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>	<i>94.481.077.804</i>	<i>-</i>	<i>47.252.620.900</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông	6.312.925.660	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	25.261.286.123	-	17.398.917.192	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hoà	12.610.128.025	-	323.178.000	-
Công ty Cổ phần BIC Việt Nam		-	12.205.266.000	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	33.793.753.400	-	5.257.415.570	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Thái Bình	5.828.338.036	-	5.809.973.180	-
Khách hàng khác	10.674.646.560		6.257.870.958	
<i>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>288.500.000</i>	<i>-</i>	<i>38.500.000</i>	<i>-</i>
Công ty Luật TNHH Vietthink	288.500.000	-	38.500.000	-
Cộng	94.769.577.804	-	47.291.120.900	-
4. Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	33.485.876.168	-	2.350.389.534	-
<i>a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	<i>25.852.728.472</i>	<i>-</i>	<i>2.350.389.534</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH Tùng Lâm	24.926.875.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thăng Phát	-	-	1.500.000.000	-
Khách hàng khác	925.853.472	-	850.389.534	-

<i>b</i>	<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	7.633.147.696	-	-	-
	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	7.633.147.696	-	-	-
	Cộng	33.485.876.168	-	2.350.389.534	-
5.	Phải thu khác	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1	Phải thu khác ngắn hạn	10.191.414.510	-	169.302.824.895	-
	<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)</i>	-	-	152.000.000.000	-
	Dương Minh Thông	-	-	10.000.000.000	-
	Lê Thanh Thủy	-	-	20.000.000.000	-
	Lê Thị Tuyền	-	-	22.000.000.000	-
	Nguyễn Thị Vân Khánh	-	-	20.000.000.000	-
	Nguyễn Văn Kính	-	-	15.000.000.000	-
	Ngô Việt Hưng	-	-	20.000.000.000	-
	Phạm Huy Thành	-	-	10.000.000.000	-
	Vũ Anh Tuấn	-	-	10.000.000.000	-
	Vũ Minh Huệ	-	-	10.000.000.000	-
	Đường Ngọc Vân	-	-	15.000.000.000	-
	<i>Phải thu khác</i>	10.191.414.510	-	17.302.824.895	-
	Lợi tức ủy thác dự thu	-	-	3.898.333.335	-
	Phải thu tạm ứng	10.100.000.000	-	13.400.000.000	-
	Tiền thuế GTGT phải thu	13.414.510	-	-	-
	Phải thu ký quỹ, ký cược	78.000.000	-	-	-
	Phải thu khác	-	-	4.491.560	-

5.2 Phải thu khác dài hạn	181.000.000	-	121.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	121.000.000	-	121.000.000	-
Ông Nguyễn Bá Minh	60.000.000	-	-	-
Cộng	10.372.414.510	-	169.423.824.895	-

(*) Đến 30/6/2017, toàn bộ các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân đều đã được thu hồi cả gốc và lãi.

6. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	35.674.904.228	-	20.637.624.853	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.350.675.879	-	20.961.993.391	-
Hàng hóa	43.138.179.238	-	15.713.206.399	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	83.163.759.345	-	57.312.824.643	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu kỳ	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000		3.153.858.644
- Mua trong kỳ					-
- XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác				-	-
Số dư cuối kỳ	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000	-	3.153.858.644
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	100.255.590	193.523.220	1.088.549.923		1.382.328.733
- Khấu hao trong kỳ	34.373.328	38.363.634	202.207.416		274.944.378
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	134.628.918	231.886.854	1.290.757.339	-	1.657.273.111
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ	243.477.690	190.113.144	1.337.939.077	-	1.771.529.911
- Tại ngày cuối kỳ	209.104.362	151.749.510	1.135.731.661	-	1.496.585.533

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

8. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	377.577.095	129.573.535
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	3.586.894	14.404.915
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	373.990.201	115.168.620
8.2 Chi phí trả trước dài hạn	281.103.282	357.699.805
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	26.217.747	55.730.636
Chi phí trả trước dài hạn khác	254.885.535	301.969.169
Cộng	658.680.377	487.273.340
9. Vay và nợ thuê tài chính (phụ lục 01)		
10. Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn	18.981.559.287	25.161.398.462
a Phải trả người bán không là các bên liên quan	18.981.559.287	11.840.669.565
Công ty TNHH thương mại Hà Phát	-	2.696.734.040
Cty CP ĐT Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	8.705.851.700	4.355.763.272
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	7.455.500.000	-
Khách hàng khác	2.820.207.587	4.788.172.253
b Phải trả người bán là các bên liên quan	-	13.320.728.897
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	13.320.728.897
Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán		
11. Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.109.981.760	14.230.235.999
Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	2.109.981.760	14.230.235.999
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207		12.680.845.569
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long	-	1.051.908.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Du Lịch Hà Hải	197.835.000	-
Công ty cổ phần Lexus Thăng Long	303.602.850	463.531.080
China State Construction Engineering	560.363.360	-
Công ty TNHH 1 TV Trần Đức 1	151.052.000	-
Công ty TNHH TM và SX HTH VN	102.577.200	
Tổng công ty 789	780.000.000	

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

Khách hàng khác

14.551.350

33.951.350

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 nội địa và NK	-	100.015.638	77.264.693	22.750.945
Thuế TNDN	4.117.116.631	4.802.261.354	1.030.000.000	7.889.377.985
Thuế XNK	-	64.921.009	12.122.013	52.798.996
Thuế TNCN	100.000.000	-	-	100.000.000
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	4.217.116.631	4.972.198.001	1.124.386.706	8.064.927.926

13. Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lãi vay phải trả	13.515.829	21.269.039
Chi phí thuê nhà phải trả	299.681.334	
Cộng	313.197.163	21.269.039

14. Các khoản phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
------------------------------------	------------	-----------

14.1 Ngắn hạn	470.469.785	1.729.700.918
----------------------	--------------------	----------------------

Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	375.652.804	260.401.701
Bảo hiểm Y Tế	7.444.594	45.069.525
Bảo hiểm thất nghiệp	3.148.200	20.030.900
Phải trả , phải nộp khác	81.224.187	31.366.242
Lê Đình Vinh	-	1.369.832.550

14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn	50.000.000	50.000.000
--	-------------------	-------------------

Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	50.000.000	50.000.000
--	------------	------------

Cộng	520.469.785	1.779.700.918
-------------	--------------------	----------------------

15. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
-------------------------------------	------------	-----------

Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	275.000.000	150.000.000
---	-------------	-------------

Cộng	275.000.000	150.000.000
-------------	--------------------	--------------------

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	180.000.000.000				10.627.282.224	190.627.282.224
- Tăng vốn trong năm trước	120.000.000.000					120.000.000.000
- Lãi trong năm trước					12.859.243.786	12.859.243.786
- Tăng khác						-
- Giảm vốn vốn năm trước						-
- Giảm khác năm trước					196.229.920	196.229.920
2. Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	-	-	-	23.290.296.090	323.290.296.090
3. Số dư đầu kỳ này	300.000.000.000	-	-	-	23.290.296.090	323.290.296.090
- Tăng vốn trong kỳ	-					-
- Lãi trong kỳ					19.015.141.276	19.015.141.276
- Tăng khác				1.285.924.379	-	1.285.924.379
- Giảm vốn trong kỳ						-
- Giảm khác trong kỳ					2.128.886.568	2.128.886.568
4. Số dư cuối kỳ	300.000.000.000	-	-	1.285.924.379	40.176.550.798	341.462.475.177

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ông Lê Đình Vinh	76.000.000.000	76.000.000.000
Ông Lê Đình Tuấn	15.000.000.000	15.000.000.000
Bà Dương Thị Vân Anh	15.000.000.000	15.000.000.000
Bà Nguyễn Bằng Thương	-	45.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Kha	20.000.000.000	20.000.000.000
Các cổ đông khác	159.000.000.000	114.000.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

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

	Kỳ này	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	300.000.000.000	180.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	120.000.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	300.000.000.000	300.000.000.000

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

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

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	244.714.609.709	216.576.008.343
Doanh thu xây lắp	50.570.568.208	8.664.025.594
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.059.341.637	546.363.636
Cộng	298.344.519.554	225.786.397.573
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	975.500.041	-
+ Hàng bán bị trả lại	975.500.041	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	297.369.019.513	225.786.397.573

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

4.	Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	237.350.629.293	213.705.661.437
	Giá vốn xây lắp	33.890.334.787	4.504.623.241
	Giá vốn cung cấp dịch vụ	34.373.328	63.173.328
	Cộng	271.275.337.408	218.273.458.006
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	Lãi tiền gửi tiết kiệm, cho vay	816.876	343.000.000
	Lãi chênh lệch tỷ giá	-	10.208.849
	Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	-	11.067.013
	Lãi ủy thác đầu tư	2.651.527.778	3.803.472.221
	Cộng	2.652.344.654	4.167.748.083
6.	Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	Chi phí lãi vay	663.017.751	265.625.664
	Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	6.125.954	
	Chênh lệch tỷ giá	3.822.331	15.443.006
	Cộng	672.966.036	281.068.670
7.	Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	Chi phí nhân viên	276.966.578	-
	Chi phí vật liệu, CCDC	2.272.760	-
	Chi phí khấu hao	38.363.634	38.363.634
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.790.000	135.000.000
	Cộng	407.392.972	173.363.634
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	Chi phí nhân viên quản lý	1.612.143.835	1.470.813.488
	Chi phí đồ dùng văn phòng	37.742.158	74.647.923
	Chi phí KH TSCĐ	202.207.416	202.207.416
	Thuế phí, lệ phí	12.019.437	5.000.000
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.937.693.684	1.234.517.208
	Chi phí bằng tiền khác	11.427.733	68.652.837
	Cộng	3.813.234.263	3.055.838.872

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
--	---------------------------------	---------------------------------

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

4.802.261.354

1.622.005.597

Chi phí thuế TNDN hiện hành là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính cho kỳ hoạt động từ ngày 1/01/2017 đến 30/06/2017 và sẽ được điều chỉnh khi công ty thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp vào cuối năm tài chính.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
--	---------------------------------	---------------------------------

Chi phí nguyên vật liệu

248.594.259.036

222.817.899.537

Chi phí nhân viên

6.769.725.413

3.564.908.488

Chi phí khấu hao TSCĐ

274.944.378

274.944.378

Chi phí dịch vụ mua ngoài

2.515.496.305

1.817.322.890

Chi phí bằng tiền khác

11.191.364

68.615.864

Cộng**258.165.616.496****228.543.691.157****11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
--	---------------------------------	---------------------------------

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

19.015.141.276

6.488.022.389

Số cổ phiếu lưu hành đầu kỳ

30.000.000

18.000.000

Số cổ phiếu phát hành thêm

-

12.000.000

Số cổ phiếu lưu hành bình quân

30.000.000

20.700.821

Lãi cơ bản trên cổ phiếu**634****313****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.

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	12.832.332.686	14.634.499.911
Ngân hàng Agribank	-	9.610.430.978
Ngân hàng OCB	9.870.032.686	5.024.068.933
Ngân hàng TMCP Quân Đội	2.962.300.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	15.981.621.822	4.724.667.325
Ngân hàng Agribank	6.276.320.318	-
Ngân hàng OCB	9.705.301.504	4.454.667.325
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	270.000.000

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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	Giá trị hợp lý
	VND	VND
-Tiền và các khoản tương đương tiền	22.806.586.056	22.806.586.056
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	138.446.868.482	138.446.868.482

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	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
30/06/2017	VND	VND	VND
Phải trả người bán	18.981.559.287	-	18.981.559.287
Các khoản phải trả khác	470.469.785	50.000.000	520.469.785
Vay và nợ thuê tài chính	14.557.917.186	-	14.557.917.186

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 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.

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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 Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink
Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG
Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương
Công ty CP truyền thông LegalFix	Bà Dương Thị Vân Anh TVHĐQT công ty CP Everland là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP truyền thông LegalFix
Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL	Ông Nguyễn Hà Nguyên TVBKS công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL

2.2. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ

Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 **Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016**

Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ	489.795.480	180.000.000
Cộng	489.795.480	180.000.000

2.3. Doanh thu bán hàng và CCDV

Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 **Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016**

Công ty Luật TNHH Vietthink	318.181.818	1.042.802.636
Cộng	318.181.818	1.042.802.636

2.4. Mua hàng hóa dịch vụ

Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 **Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016**

Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	163.690.923.978	9.698.750.763
Cộng	163.690.923.978	9.698.750.763

2.5. Các khoản phải thu**Cuối kỳ****Đầu kỳ**

Công ty Luật TNHH Vietthink	288.500.000	38.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG (dư nợ TK3	7.633.147.696	-
Cộng	7.921.647.696	38.500.000

2.6. Các khoản phải trả**Cuối kỳ****Đầu kỳ**

Lê Đình Vinh	-	1.369.832.550
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	13.320.728.897
Cộng	-	14.690.561.447

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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	244.714.609.709	237.350.629.293	7.363.980.416
Thi công, xây lắp	49.595.068.167	33.890.334.787	15.704.733.380
Kinh doanh dịch vụ	3.059.341.637	34.373.328	3.024.968.309
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(4.220.627.235)
Cộng	297.369.019.513	271.275.337.408	21.873.054.870

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2016 và ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

6. Những thông tin khác

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 07 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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	14.557.917.186	14.557.917.186	12.832.332.686	15.981.621.822	17.707.206.322	17.707.206.322
Ngân hàng Agribank (1)	1.725.584.500	1.725.584.500		6.276.320.318	8.001.904.818	8.001.904.818
Ngân hàng OCB (2)	9.870.032.686	9.870.032.686	9.870.032.686	9.705.301.504	9.705.301.504	9.705.301.504
Ngân hàng TMCP Quân Đội (3)	2.962.300.000	2.962.300.000	2.962.300.000			-
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	14.557.917.186	14.557.917.186	12.832.332.686	15.981.621.822	17.707.206.322	17.707.206.322

(1) Vay ngân hàng NN&PT NT theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 1440-LAV-201600434 ngày 10/05/2016, hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 10/05/2016. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí và cấp bảo lãnh, mở, thanh toán L/C phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, phù hợp với đăng ký kinh doanh, điều lệ hoạt động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Bên B nhưng không bao gồm cho vay kinh doanh bất động sản. Tài sản bảo đảm là tài sản của các cá nhân khác, được thế chấp theo Hợp Đồng Cầm cố tài sản 1440-LCL-201600430 ký ngày 07/07/2016, Hợp đồng cầm cố tài sản sửa đổi bổ sung số 01/1440-LCL-201600430 ký ngày 13/12/2016.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

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

(3) 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.

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