

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018  
đã được soát xét**



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	06 – 09
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	10
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	11 – 12
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</i>	13 – 44

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

### Khái quát

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

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoàn thiện các công trình xây dựng; Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Bán buôn hàng nông sản, lâm sản; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Khai thác đá, cát sỏi, đất sét; Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố 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.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Theo báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ra công chúng ngày 10/08/2018 thì công ty đã phát hành thành công 30.000.000 cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên thành 600 tỷ đồng. Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT	
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Thúc Cấn	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 26/04/2018
Bà Trần Thị Thúy An	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 26/04/2018

### Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cấn	Tổng Giám đốc
Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

### Ban kiểm soát

Nguyễn Trọng Phong	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là Ông Lê Đình Vinh.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 06 đến trang 44 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cấn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2018



## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2018, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 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 hợp nhất kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của đơn vị tại ngày 30/06/2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 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 hợp nhất.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán lập ngày 02/03/2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**



**Cao Thị Hồng Nga**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0613-2018-152-1

Tp.HCM, ngày 14 tháng 08 năm 2018



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>280.491.820.441</b>	<b>214.736.960.083</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>17.388.254.336</b>	<b>26.826.388.699</b>
1. Tiền	111		17.288.254.336	26.826.388.699
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	<b>50.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	50.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>139.795.839.171</b>	<b>82.413.134.711</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	111.550.918.064	37.263.873.632
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9.163.965.447	21.287.950.984
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	19.276.250.481	23.861.310.095
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(195.294.821)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.5	<b>123.146.530.093</b>	<b>104.452.572.954</b>
1. Hàng tồn kho	141		123.146.530.093	104.452.572.954
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>161.196.841</b>	<b>994.863.719</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	161.196.841	322.401.939
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	672.461.780
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>178.603.023.703</b>	<b>177.266.840.887</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>1.160.000.000</b>	<b>660.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	1.160.000.000	660.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>2.969.414.448</b>	<b>1.997.749.974</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.937.232.293	1.957.981.155
- Nguyên giá	222		5.196.940.462	3.890.198.644
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.259.708.169)	(1.932.217.489)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	32.182.155	39.768.819
- Nguyên giá	228		45.520.000	45.520.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13.337.845)	(5.751.181)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240	V.6	<b>9.539.630.676</b>	<b>9.539.630.676</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.539.630.676	9.539.630.676
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.2	<b>164.040.267.413</b>	<b>163.986.674.979</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		164.040.267.413	163.986.674.979
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>893.711.166</b>	<b>1.082.785.258</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	893.711.166	1.082.785.258
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>459.094.844.144</b>	<b>392.003.800.970</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>108.908.894.281</b>	<b>41.143.863.113</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>107.075.769.732</b>	<b>40.027.129.233</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	61.026.428.844	9.976.588.350
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.620.694.520	6.178.797.079
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	6.907.044.097	7.005.930.712
4. Phải trả người lao động	314		956.124.050	1.681.788.604
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	56.014.595	362.806.474
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	110.000.000	275.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	15.155.030.065	134.075.610
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	13.718.157.358	13.341.180.215
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.526.276.203	1.070.962.189
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.833.124.549</b>	<b>1.116.733.880</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	50.000.000	50.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	1.117.566.671	443.600.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.9	665.557.878	623.133.880
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>350.185.949.863</b>	<b>350.859.937.857</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>350.185.949.863</b>	<b>350.859.937.857</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	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. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.17	3.908.552.407	1.285.924.379
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	41.733.787.191	46.917.002.133
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27.983.060.091	20.495.500.410
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.750.727.100	26.421.501.723
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.543.610.265	2.657.011.345
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí			-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>459.094.844.144</b>	<b>392.003.800.970</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	306.198.119.618	298.344.519.554
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	975.500.041
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	306.198.119.618	297.369.019.513
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	282.592.262.066	271.275.337.408
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.605.857.552	26.093.682.105
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	22.325.547	2.652.344.654
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	603.891.132	672.966.036
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		602.235.513	663.017.751
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		53.592.434	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	1.885.419.529	407.392.972
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.956.761.248	3.813.234.263
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.235.703.624	23.852.433.488
12. Thu nhập khác	31		10.106	2.699
13. Chi phí khác	32	VI.8	7.311.228	35.033.557
14. Lợi nhuận khác	40		(7.301.122)	(35.030.858)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.228.402.502	23.817.402.630
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	3.498.652.484	4.802.261.354
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		42.423.998	-
18. Lợi nhuận sau thuế	60		13.687.326.020	19.015.141.276
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		13.750.727.100	19.015.141.276
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(63.401.080)	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	458	634
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	458	634

Người lập biểu



Nguyễn Thị Miên

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân



Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.228.402.502	23.817.402.630
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		335.077.344	274.944.378
- Các khoản dự phòng	03		195.294.821	6.125.954
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.379.619)	(2.652.344.654)
- Chi phí lãi vay	06		602.235.513	663.017.751
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18.339.630.561	22.109.146.059
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(57.494.958.862)	(75.259.969.111)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(18.693.957.139)	(25.850.934.702)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		50.524.128.064	(19.439.011.202)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		350.279.190	(171.407.037)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(604.361.456)	(670.770.961)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.605.516.131)	(1.030.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.950.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.517.919)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(9.236.273.692)</b>	<b>(100.312.946.954)</b>
<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)	-
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		50.000.000	157.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(45.000.900.000)
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		3.937.333	6.550.677.989
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(1.252.804.485)</b>	<b>113.549.777.989</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		14.357.757.362	12.832.332.686
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(13.306.813.548)	(15.981.621.822)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.050.943.814</b>	<b>(3.149.289.136)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(9.438.134.363)</b>	<b>10.087.541.899</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>26.826.388.699</b>	<b>12.719.044.157</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	V.1	<b>17.388.254.336</b>	<b>22.806.586.056</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Miên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Thúc Cẩn

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2018



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 300.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố 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. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, xây lắp, thương mại và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoàn thiện các công trình xây dựng; Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Bán buôn hàng nông sản, lâm sản; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Khai thác đá, cát sỏi, đất sét; Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là không thể xác định.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng số các Công ty con : 02

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 02

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

- Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên Công ty con	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland	Dịch vụ du lịch và thương mại	20.000.000.000	87,00%	87,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	Khám chữa bệnh, sản xuất, thương mại và DV	100.000.000.000	98,00%	98,00%

CHỖ DÁN CHỮ ĐÓNG CHẤM  
C. T. P. C. T. P.  
QUẢN LÝ VÀN  
TOÁN  
ĐÁN  
T  
CHÍNH

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

- Danh sách các công ty liên kết hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

Tên Công ty liên kết	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt	Kinh doanh BĐS, XD công trình và thương mại	100.000.000.000	40,00%	40,00%
Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa (*)	Kinh doanh dịch vụ	140.000.000.000	47,86%	45,96%

(\*) Ghi chú: Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa được hợp nhất vào công ty theo phương pháp vốn chủ sở hữu thông qua việc đầu tư từ 2 công ty con, cụ thể như sau:

Công ty con đầu tư	Tỷ lệ đầu tư của công ty con vào Công ty Thiên Việt	Số vốn đầu tư	Tỷ lệ Quyền BQ của mẹ tại công ty con	Tỷ lệ Quyền BQ tại Công ty Thiên Việt
Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	39,29%	55.000.000.000	98,00%	38,50%
Công ty Cổ phần Du lịch và giải trí Everland	8,57%	12.000.000.000	87,00%	7,4559%

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018 Công ty không có đơn vị trực thuộc.

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong kỳ Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Năm tài chính**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở hợp nhất**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này.

Báo cáo tài chính của công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất: Các số dư trong nội bộ Công ty, các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị được đầu tư.

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà Công ty có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, 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 nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ru lãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

**c) Đầu tư vào Công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh. Ảnh hưởng được xem là đáng kể khi tỷ lệ quyền biểu quyết trên 20% và dưới 50% tại đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó sẽ được điều chỉnh theo thay đổi phần sở hữu của Công ty tại công ty liên kết sau khi mua theo giá trị tài sản thuần. Lợi thế thương mại phát sinh từ đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, không được phân bổ hàng năm mà chỉ thực hiện đánh giá xem khoản lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

**d) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 50	06 – 50
- Máy móc, thiết bị	03 – 12	03 – 12
- Phương tiện vận tải	06 – 10	06 – 10
- Thiết bị quản lý	03 – 10	03 – 10
- Tài sản cố định khác	03 – 05	03 – 05
- Tài sản cố định vô hình	03 – 50	03 – 50

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính và các quy định khác về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

**8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một Công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

1388  
CÔNG TY  
TRỤM  
VỤ TƯ  
LỢI K  
TIÊM T  
AM VU  
P. H











**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần 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 phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh 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 BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh 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 (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, 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 (điện,



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm 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 thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**18. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**19. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

*Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu

**20. Bên liên quan**

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	7.058.782.181	13.676.128.473
Tiền gửi ngân hàng	10.229.472.155	13.100.260.226
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn gốc đến 3 tháng)	100.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.388.254.336</b>	<b>26.826.388.699</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Ngắn hạn	-	-	50.000.000	50.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	50.000.000	50.000.000
- Dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>

Đơn vị tính: VND

b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	30/06/2018		01/01/2018	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)
<b>Đối tượng</b>				
Công ty Cổ phần BĐS An Việt	40,00%	96.983.544.247	40,00%	96.984.330.599
Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa	47,86%	67.056.723.166	47,86%	67.002.344.380
<b>Cộng</b>		<b>164.040.267.413</b>		<b>163.986.674.979</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh liên kết		-		-
<b>Giá trị thuần</b>		<b>164.040.267.413</b>		<b>163.986.674.979</b>

(\* Ghi chú: Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty liên doanh, công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại các công ty này. Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty tại Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa là 45,96%.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**3. Phải thu của khách hàng**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>111.550.918.064</b>	<b>37.263.873.632</b>
Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	28.248.898.870	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sao Thăng Long	17.952.263.709	-
Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Thái Hoà	15.529.419.015	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	15.543.877.795	17.912.607.608
Công ty TNHH Thi công đá tự nhiên Nam Sơn	-	5.409.860.393
Công ty CP ĐT Phát triển xây dựng và Thương mại Việt Nam	11.203.593.907	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.072.864.768	13.941.405.631
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>111.550.918.064</b>	<b>37.263.873.632</b>

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.

**4. Phải thu khác**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>19.276.250.481</b>	<b>23.861.310.095</b>
Phải thu tạm ứng	10.800.000.000	15.450.000.000
Phải thu ký quỹ, ký cược	438.457.250	397.130.618
Công ty TNHH Đá Quý Thế Giới	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải thu khác	37.793.231	14.179.477
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.160.000.000</b>	<b>660.000.000</b>
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Bá Minh	60.000.000	60.000.000
Phải thu ký quỹ, ký cược	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.436.250.481</b>	<b>24.521.310.095</b>

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**5. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	38.019.533.487	-	41.006.322.417	-
Công cụ, dụng cụ	16.994.000	-	16.994.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dờ dang	28.790.676.825	-	18.167.613.176	-
Hàng hoá	56.319.325.781	-	45.261.643.361	-
<b>Cộng</b>	<b>123.146.530.093</b>	<b>-</b>	<b>104.452.572.954</b>	<b>-</b>

**6. Tài sản dở dang dài hạn**

**Xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9.539.630.676	9.539.630.676
- Dự án trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng tại Phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	9.539.630.676	9.539.630.676
Chi phí mua sắm tài sản cố định	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.539.630.676</b>	<b>9.539.630.676</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
<i>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</i>				
Số dư đầu kỳ (01/01/2018)	343.733.280	383.636.364	3.162.829.000	3.890.198.644
Số tăng trong kỳ	-	-	1.306.741.818	1.306.741.818
- Mua sắm mới	-	-	1.306.741.818	1.306.741.818
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/06/2018)	<b>343.733.280</b>	<b>383.636.364</b>	<b>4.469.570.818</b>	<b>5.196.940.462</b>
<i>Giá trị đã hao mòn</i>				
Số dư đầu kỳ (01/01/2018)	169.002.246	270.250.488	1.492.964.755	1.932.217.489
Khấu hao trong kỳ	34.373.328	38.363.634	254.753.718	327.490.680
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/06/2018)	<b>203.375.574</b>	<b>308.614.122</b>	<b>1.747.718.473</b>	<b>2.259.708.169</b>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</i>				
Tại ngày đầu kỳ (01/01/2018)	174.731.034	113.385.876	1.669.864.245	1.957.981.155
Tại ngày cuối kỳ (30/06/2018)	<b>140.357.706</b>	<b>75.022.242</b>	<b>2.721.852.345</b>	<b>2.937.232.293</b>

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 0 đồng.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay: 2.721.852.345 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Tài sản cố định khác
<i>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</i>	
Số dư đầu kỳ (01/01/2018)	45.520.000
Số tăng trong kỳ	-
Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ (30/06/2018)	<u>45.520.000</u>
<i>Giá trị đã hao mòn</i>	
Số dư đầu kỳ (01/01/2018)	5.751.181
Khấu hao trong kỳ	7.586.664
Giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ (30/06/2018)	<u>13.337.845</u>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình</i>	
Tại ngày đầu kỳ (01/01/2018)	<u>39.768.819</u>
Tại ngày cuối kỳ (30/06/2018)	<u>32.182.155</u>

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 0 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 đồng.

**9. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả**

Đơn vị tính: VND

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế	55.795.315	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế	-	-
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(55.795.315)	-
Trích trừ lợi nhuận chưa thực hiện từ quá trình hợp nhất	-	-
<b>Cộng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	721.353.193	623.133.880
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(55.795.315)	-
<b>Cộng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<u>665.557.878</u>	<u>623.133.880</u>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**10. Chi phí trả trước dài hạn**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>161.196.841</b>	<b>322.401.939</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	63.655.867	52.472.843
Chi phí mua bảo hiểm	13.713.851	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	83.827.123	269.929.096
<b>b) Dài hạn</b>	<b>893.711.166</b>	<b>1.082.785.258</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	258.132.174	279.227.290
Chi phí trả trước dài hạn khác	635.578.992	803.557.968
<b>Cộng</b>	<b>1.054.908.007</b>	<b>1.405.187.197</b>

Y  
C. T. I  
C. H. A. N  
V. A. N  
T. O. A. N  
O. A. N  
T.  
C. H. I. N. H.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Số 142 Đội Cấn, P. Đội Cấn, Q. Ba Đình, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**11. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2018		01/01/2018		Đơn vị tính: VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị
a) Vay ngắn hạn	13.718.157.358	13.718.157.358	13.683.790.691	13.306.813.548	13.341.180.215	13.341.180.215
Vay ngắn hạn	13.357.757.362	13.357.757.362	13.357.757.362	13.230.780.215	13.230.780.215	13.230.780.215
Ngân hàng OCB (a1)	9.149.876.824	9.149.876.824	9.149.876.824	10.230.780.215	10.230.780.215	10.230.780.215
Ngân hàng TMCP Quân Đội (a2)	4.207.880.538	4.207.880.538	4.207.880.538	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	360.399.996	360.399.996	326.033.329	76.033.333	110.400.000	110.400.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (b1)	249.999.996	249.999.996	270.833.329	20.833.333	-	-
Ngân hàng OCB (b2)	110.400.000	110.400.000	55.200.000	55.200.000	110.400.000	110.400.000
b) Vay dài hạn	1.117.566.671	1.117.566.671	1.000.000.000	326.033.329	443.600.000	443.600.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (b1)	729.166.671	729.166.671	1.000.000.000	270.833.329	-	-
Ngân hàng OCB (b2)	388.400.000	388.400.000		55.200.000	443.600.000	443.600.000
<b>Cộng</b>	<b>14.835.724.029</b>	<b>14.835.724.029</b>	<b>14.683.790.691</b>	<b>13.632.846.877</b>	<b>13.784.780.215</b>	<b>13.784.780.215</b>

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 0023/2017/HĐTDHM-DN ngày 25/09/2017, hạn mức cho vay ngắn hạn, chiết khấu, bao thanh toán, bảo lãnh, L/C tối đa là 25 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ. 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, bảo lãnh và mở L/C. Khoản cấp tín dụng được đảm bảo bằng các tài sản cá nhân là căn hộ C103 tòa nhà The Manor KĐT MỸ ĐÌNH của Ông Lê Đình Vinh, căn hộ chung cư số 3306B - nhà 34T khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính và xe ô tô Audi biển số 30A-185.03 của công ty CP Đầu tư Everland.

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng cấp tín dụng số 8986.18.067.3119999.TD ngày 23/03/2018, hạn mức cho vay ngắn hạn, chiết khấu, bao thanh toán, bảo lãnh, L/C tối đa là 50 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và lắp đặt công trình. Thời hạn vay tối đa 06 tháng đối với hoạt



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

động thương mại và 09 tháng đối với thi công lắp đặt. Khoản cấp tín dụng được đảm bảo bằng quyền phát sinh từ hợp đồng thi công và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang.

- (b1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 225/2018/HDTD/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 06/06/2018, số tiền cho vay là 1 tỷ đồng, lãi suất năm đầu tiên là 8.4%/năm sau đó lãi suất điều chỉnh 3 tháng /lần. Mục đích vay: Mua ô tô, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- (b2) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức số 0044/2017/HDTD-DN ngày 26/12/2017. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất vay 7,99%/năm 360 ngày hoặc 8,10097%/năm 365 ngày trong 12 tháng đầu, từ tháng 13 trở đi lãi suất cho vay điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi TK cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng thêm biên độ lãi suất tối thiểu 3,5%. Mục đích vay: thanh toán tiền mua xe ô tô Ford Transit SVP. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Ford Transit SVP theo hợp đồng thế chấp số 363-17/Transit ngày 13/12/2017.

**12. Phải trả người bán**

	30/06/2018		01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Ngân hạn	61.026.428.844	61.026.428.844	9.976.588.350	9.976.588.350	
Công ty Cổ Phần KOSY	18.378.528.422	18.378.528.422	-	-	
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	11.339.469.757	11.339.469.757	-	-	
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	13.969.544.252	13.969.544.252	-	-	
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Hà Phú	-	-	850.843.538	850.843.538	
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	-	-	3.479.995.070	3.479.995.070	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	4.399.545.002	4.399.545.002	-	-	
Các đối tượng khác	12.939.341.411	12.939.341.411	5.645.749.742	5.645.749.742	
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>61.026.428.844</b>	<b>61.026.428.844</b>	<b>9.976.588.350</b>	<b>9.976.588.350</b>	

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

d) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đơn vị tính: VND		
	01/01/2018	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ
a) Phải nộp	7.005.930.712	3.926.712.481	4.025.599.096
Thuế giá trị gia tăng	136.478.501	210.219.210	203.032.121
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.853.828.468	3.498.652.484	3.605.516.131
Thuế thu nhập cá nhân	876.100	16.626.807	2.226.100
Thuế khác	14.747.643	201.213.980	214.824.744

b) Phải thu

- - -



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**14. Chi phí phải trả**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	56.014.595	362.806.474
Lãi vay phải trả	13.676.531	15.802.474
Chi phí thuê nhà, đặt máy chủ phải trả	40.079.200	347.004.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.258.864	-
b) Dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>56.014.595</b>	<b>362.806.474</b>

**15. Phải trả khác**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	15.155.030.065	134.075.610
Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	110.311.715	100.016.636
Bảo hiểm Y Tế	27.791.449	19.222.700
Bảo hiểm thất nghiệp	11.760.486	7.853.250
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	15.000.000.000	-
Phải trả, phải nộp khác	2.166.415	3.983.024
b) Dài hạn	50.000.000	50.000.000
Nhận ký quỹ ký cược	50.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.205.030.065</b>	<b>184.075.610</b>

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không có.

d) Phải trả khác là các bên liên quan: Không có.

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	110.000.000	275.000.000
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	110.000.000	275.000.000
b) Dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>110.000.000</b>	<b>275.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**17. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu kỳ trước (01/01/2018)	300.000.000.000	1.285.924.379	46.917.002.133
Lãi trong kỳ này			13.750.727.100
Trích lập quỹ từ lợi nhuận năm 2017		2.622.628.028	(2.622.628.028)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận 2017			(1.311.314.014)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2017			(15.000.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước (30/06/2018)</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>3.908.552.407</b>	<b>41.733.787.191</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND	%	VND	%
Ông Lê Đình Vinh	76.000.000.000	25,33	76.000.000.000	25,33
Ông Lê Đình Tuấn	15.000.000.000	5,00	15.000.000.000	5,00
Bà Dương Thị Vân Anh	15.000.000.000	5,00	15.000.000.000	5,00
Ông Nguyễn Thúc Cấn	15.000.000.000	5,00	15.000.000.000	5,00
Ông Nguyễn Văn Kha	20.000.000.000	6,67	20.000.000.000	6,67
Các cổ đông khác	159.000.000.000	53,00	159.000.000.000	53,00
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>

**c) Vốn góp của chủ sở hữu**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	300.000.000.000	300.000.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**d) Cổ phiếu**

	<u>30/06/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
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
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng)

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND</u>	<u>Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND</u>
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	256.473.615.795	244.714.609.709
Doanh thu xây lắp	42.370.644.820	50.570.568.208
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.353.859.003	3.059.341.637
<b>Cộng</b>	<u>306.198.119.618</u>	<u>298.344.519.554</u>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND</u>	<u>Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND</u>
Hàng bán bị trả lại	-	975.500.041
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>975.500.041</u>

**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND</u>	<u>Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND</u>
Doanh thu thuần bán nguyên vật liệu, hàng hóa	256.473.615.795	243.739.109.668
Doanh thu thuần xây lắp	42.370.644.820	50.570.568.208
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.353.859.003	3.059.341.637
<b>Cộng</b>	<u>306.198.119.618</u>	<u>297.369.019.513</u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	248.233.506.316	237.350.629.293
Giá vốn xây lắp	30.153.122.531	33.890.334.787
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.205.633.219	34.373.328
<b>Cộng</b>	<b>282.592.262.066</b>	<b>271.275.337.408</b>

**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	21.379.619	816.876
Lãi chênh lệch tỷ giá	945.928	-
Lãi ủy thác đầu tư	-	2.651.527.778
<b>Cộng</b>	<b>22.325.547</b>	<b>2.652.344.654</b>

**6. Chi phí hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí lãi vay	602.235.513	663.017.751
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	6.125.954
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.655.619	3.822.331
<b>Cộng</b>	<b>603.891.132</b>	<b>672.966.036</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
<b>a) Chi phí bán hàng</b>	<b>1.885.419.529</b>	<b>407.392.972</b>
Chi phí nhân viên	1.627.990.547	276.966.578
Chi phí vật liệu, CCDC	183.280.346	2.272.760
Chi phí khấu hao	41.959.992	38.363.634
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.188.644	89.790.000
<b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>3.956.761.248</b>	<b>3.813.234.263</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.539.239.854	1.612.143.835
Chi phí đồ dùng văn phòng	285.630.001	37.742.158
Chi phí KH TSCĐ	217.936.716	202.207.416
Thuế phí, lệ phí	25.632.390	12.019.437
Chi phí dự phòng	195.294.821	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.673.314.065	1.937.693.684
Chi phí bằng tiền khác	19.713.401	11.427.733

c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Không có.

**8. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính	6.253.193	35.030.056
Chi phí khác	1.058.035	3.501
<b>Cộng</b>	<b>7.311.228</b>	<b>35.033.557</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>17.228.402.502</b>	<b>23.817.402.630</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	264.859.919	193.904.140
- Các khoản điều chỉnh tăng	318.452.353	193.904.140
+ Chi phí không được khấu trừ	318.452.353	193.904.140
- Các khoản điều chỉnh giảm	53.592.434	-
+ Thu nhập từ công ty liên kết	53.592.434	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>17.493.262.421</b>	<b>24.011.306.770</b>
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.498.652.484</b>	<b>4.802.261.354</b>
<b>10. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu</b>		
	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.750.727.100	19.015.141.276
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.750.727.100	19.015.141.276
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>458</b>	<b>634</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>458</b>	<b>634</b>

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí nguyên liệu vật liệu, CCDC	279.409.463.553	248.634.273.954
Chi phí nhân công	9.636.940.401	6.769.725.413
Chi phí khấu hao tài sản cố định	335.077.344	274.944.378
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.461.016.972	2.475.481.387
Chi phí khác bằng tiền	215.008.222	11.191.364
<b>Cộng</b>	<b>299.057.506.492</b>	<b>258.165.616.496</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng như sau:

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Tiền lương, thù lao và các khoản thu nhập khác	449.766.761	489.795.480



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
Công ty CP Truyền thông Legalfix Việt Nam	Bên liên quan	Bán hàng, dịch vụ cung cấp	21.000.000	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	Bên liên quan	Bán hàng, dịch vụ cung cấp	1.340.909.091	318.181.818
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	14.809.645.000	163.690.923.978
Cho đến cuối kỳ, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan khác như sau:				
<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Đơn vị tính: VND</b>	
			<b>Giá trị khoản phải thu/(phải trả)</b>	<b>01/01/2018</b>
			<b>30/06/2018</b>	
Công ty Luật TNHH Vietthink	Bên liên quan	Phải thu bán hàng	550.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	Bên liên quan	Trả trước tiền hàng	-	707.458.176
		Mua hàng hóa, dịch vụ	(3.065.650.200)	-



***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***

**2. Thông tin về 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 hợp nhất nội bộ của Công ty.

***Khu vực địa lý***

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

***Lĩnh vực kinh doanh***

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là: Xây lắp, bán vật tư hàng hóa và hoạt động khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán vật tư, hàng hóa	Hoạt động khác	Cộng
Kỳ này	42.370.644.820	256.473.615.795	7.353.859.003	306.198.119.618
Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	30.153.122.531	248.233.506.316	4.205.633.219	282.592.262.066
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	12.217.522.289	8.240.109.479	3.148.225.784	23.605.857.552
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ				5.842.180.777
Chi phí không phân bổ				17.763.676.775
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				22.325.547
Doanh thu hoạt động tài chính				603.891.132
Chi phí tài chính				53.592.434
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh				10.106
Thu nhập khác				7.311.228
Chi phí khác				17.228.402.502
Lợi nhuận kế toán trước thuế				3.498.652.484
Chi phí thuế TNDN				42.423.998
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				13.687.326.020
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách			
	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	30/06/2018	Dự phòng	01/01/2018	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.388.254.336	-	26.826.388.699	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	50.000.000	-
Phải thu khách hàng	111.550.918.064	-	37.263.873.632	-
Trả trước cho người bán	9.163.965.447	195.294.821	21.287.950.984	-
Đầu tư tài chính dài hạn	164.040.267.413	-	163.986.674.979	-
Phải thu khác	20.436.250.481	-	24.521.310.095	-
<b>Cộng</b>	<b>322.579.655.741</b>	<b>195.294.821</b>	<b>273.936.198.389</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	30/06/2018	01/01/2018
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả cho người bán	61.026.428.844	9.976.588.350
Chi phí phải trả	56.014.595	362.806.474
Vay và nợ	14.835.724.029	13.784.780.215
Các khoản phải trả khác	15.205.030.065	184.075.610
<b>Cộng</b>	<b>91.123.197.533</b>	<b>24.308.250.649</b>

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

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty có thể chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay (thuyết minh số V.7 và V.11) và tại thời điểm 30/06/2018 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Tổng
<b>Số cuối kỳ (30/06/2018)</b>	<b>89.955.630.862</b>	<b>1.167.566.671</b>	<b>91.123.197.533</b>
Phải trả người bán	61.026.428.844	-	61.026.428.844
Chi phí phải trả	56.014.595	-	56.014.595
Vay và nợ	13.718.157.358	1.117.566.671	14.835.724.029
Các khoản phải trả khác	15.155.030.065	50.000.000	15.205.030.065
<b>Số đầu kỳ (01/01/2018)</b>	<b>23.814.650.649</b>	<b>493.600.000</b>	<b>24.308.250.649</b>
Phải trả người bán	9.976.588.350	-	9.976.588.350
Chi phí phải trả	362.806.474	-	362.806.474
Vay và nợ	13.341.180.215	443.600.000	13.784.780.215
Các khoản phải trả khác	134.075.610	50.000.000	184.075.610

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**8. Số liệu so sánh**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 là kỳ kế toán đầu tiên công ty phải hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con nên số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội.

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miên

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2018

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn