

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 30 tháng 06 năm 2020

Hà Nội, tháng 08 năm 2020

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện pháp luật

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Đình Vinh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020



Số: 300/VACO/BCSX.NV2

**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 Tập đoàn Everland

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2020, từ trang 04 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (gọi chung là "Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không được lập và trình bày, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020, 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 giữa niên độ.

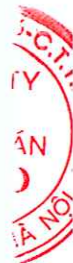


Bùi Ngọc Bình
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0657-2018-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

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

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

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		563.230.004.255	397.881.756.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		25.009.287.160	19.974.470.751
1. Tiền	111	4	25.009.287.160	19.974.470.751
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.000.000	100.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		100.000.000	100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		338.371.377.609	199.289.480.898
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	222.738.192.668	121.780.451.488
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	46.366.736.215	22.396.109.231
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	69.461.743.547	55.557.395.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(195.294.821)	(444.474.821)
IV. Hàng tồn kho	140	9	193.939.376.586	177.781.487.714
1. Hàng tồn kho	141		193.939.376.586	177.781.487.714
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.809.962.900	736.317.349
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.993.462.209	118.147.145
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		816.500.691	618.170.204
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		454.449.045.851	451.108.348.409
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		302.768.097.090	302.768.097.090
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	302.768.097.090	302.768.097.090
II. Tài sản cố định	220		1.582.257.129	1.931.340.526
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.580.421.630	1.921.918.363
- Nguyên giá	222		5.417.240.462	5.417.240.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.836.818.832)	(3.495.322.099)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.835.499	9.422.163
- Nguyên giá	228		45.520.000	45.520.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(43.684.501)	(36.097.837)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	15.019.526.965	10.768.694.585
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15.019.526.965	10.768.694.585
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	133.432.793.361	133.488.136.883
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		112.432.793.361	112.488.136.883
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21.000.000.000	21.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.646.371.306	2.152.079.325
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.595.173.432	2.152.079.325
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		51.197.874	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.017.679.050.106	848.990.105.121

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		284.622.447.859	124.131.808.223
I. Nợ ngắn hạn	310		275.677.237.142	121.726.045.274
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	214.658.155.461	89.820.330.304
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	41.619.675.719	9.349.747.361
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	6.947.367.447	5.030.954.595
4. Phải trả người lao động	314		627.532.506	1.137.089.123
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		119.243.835	243.783.932
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	379.344.105	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		759.685.203	711.660.483
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	5.749.999.996	11.679.999.996
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.816.232.870	3.752.479.480
II. Nợ dài hạn	330		8.945.210.717	2.405.762.949
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	16	8.716.044.038	2.041.596.272
2. Phải trả dài hạn khác	337		-	10.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	229.166.679	354.166.677
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		733.056.602.247	724.858.296.898
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	733.056.602.247	724.858.296.898
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(234.100.000)	(234.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.224.465.740	6.528.958.960
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		76.205.820.023	69.717.887.709
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.889.155.582	51.635.505.252
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.316.664.441	18.082.382.457
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		48.860.416.484	48.845.550.229
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.017.679.050.106	848.990.105.121



Lê Đình Vinh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
Kế toán trưởng

Khương Thị Hương
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		390.659.766.818	254.554.994.192
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	19	390.659.766.818	254.554.994.192
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	20	371.313.863.619	238.666.254.089
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.345.903.199	15.888.740.103
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.624.765	21.604.580
6. Chi phí tài chính	22	22	403.475.710	891.793.270
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		388.540.506	889.757.334
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		86.128.435	44.533.251
8. Chi phí bán hàng	25	23	3.378.772.551	1.454.489.347
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	3.941.709.372	5.037.114.658
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		11.711.698.766	8.571.480.659
11. Thu nhập khác	31		2.002	239.592
12. Chi phí khác	32		45.777.765	23.772.572
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(45.775.763)	(23.532.980)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		11.665.923.003	8.547.947.679
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	2.385.590.181	1.800.340.535
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(51.197.874)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.331.530.696	6.747.607.144
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		9.316.664.441	6.642.397.111
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		14.866.255	105.210.033
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	155	111



Lê Đình Vinh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
Kế toán trưởng

Khương Thị Hương
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11.665.923.003	8.547.947.679
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, phân bổ lợi thế thương mại	02	349.083.397	426.538.170
- Các khoản dự phòng	03	(249.180.000)	250.755.280
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	11.976.867	(1.549.405)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(89.746.513)	(64.580.541)
- Chi phí lãi vay	06	388.540.506	889.326.754
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	12.076.597.260	10.048.437.937
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(144.978.957.693)	(21.041.061.802)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(16.157.888.872)	(6.400.843.671)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	182.670.858.930	5.750.547.638
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(4.318.409.171)	249.071.442
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(30.152.514)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(601.550.419)	(901.480.651)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(300.000.000)	(1.520.238.676)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	144.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(120.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	28.360.497.521	(13.791.567.783)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.274.245.906)	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(51.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	36.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.618.078	20.066.135
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(17.270.627.828)	20.066.135
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	3.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	5.500.000.000	17.638.391.634
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(11.554.999.998)	(17.161.199.998)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.054.999.998)	3.977.191.636
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	5.034.869.695	(9.794.310.012)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.974.470.751	14.276.911.410
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(53.286)	9.663
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	25.009.287.160	4.482.611.061



Lê Đình Vinh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
Kế toán trưởng

Khuong Thị Hương
Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHẮT QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 20 ngày 03/06/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở đăng ký kinh doanh của Công ty tại: Tầng 3, Tòa nhà 97- 99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 600.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2020 là 29 người (tại ngày 01/01/2020 là 25 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHẮT QUÁT (TIẾP THEO)

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty con cấp 1				
Công ty Cổ phần Crystal Holidays	Hà Nội	89,4%	89,4%	Dịch vụ du lịch, hoạt động giải trí và đầu tư các dự án resort, khách sạn,...
Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	Hà Nội	98%	98%	Đầu tư các dự án về y tế, resort, khách sạn,...
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Hà Nội	60%	60%	Kinh doanh bất động sản; đầu tư; xây dựng; lữ hành; dịch vụ tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại,...
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	100%	60%	Kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng; du lịch lữ hành; thương mại; dịch vụ...
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	Hà Nội	46,16%	47,86%	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương, dịch vụ hỗ trợ vận tải, hoạt động vui
Công ty CP Quản lý Du thuyền quốc tế Crystal Holidays	Hà Nội	32,18%	45%	Lữ hành, du lịch, đóng tàu, quản lý du thuyền; Thương mại; Kinh doanh bất động sản; Xây dựng;...
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays	Hà nội	41,35%	46,25%	Quản lý khách sạn, truyền thông, quảng cáo, xúc tiến thương mại;...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc giá gốc phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30/06 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính Ban hành ngày 06/11/2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư 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 gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một Công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một Công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào Công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

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 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 giảm giá đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>(Số năm sử dụng)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5
Máy móc, thiết bị	5
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì và các khoản chi phí trả trước khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

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

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

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

Bên liên quan

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.506.544.525	5.056.607.234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.502.742.635	14.917.863.517
Cộng	<u>25.009.287.160</u>	<u>19.974.470.751</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

MÃ SỐ B 09a-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ
	VND	VND	VND	VND
a) Đầu tư vào công ty liên kết	112.250.000.000	112.432.793.361	112.250.000.000	112.488.136.883
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	67.000.000.000	67.132.386.585	67.000.000.000	67.090.148.682
Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	36.000.000.000	36.027.381.325	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays	9.250.000.000	9.273.025.452	9.250.000.000	9.256.516.244
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	-	-	36.000.000.000	36.141.471.957

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư công ty liên kết tại ngày 30/06/2020 như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty liên doanh liên kết				
Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	46,16%	47,86%	46,16%	47,86%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn	-	-	32,18%	36,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays	41,35%	46,25%	71,91%	46,25%
Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền quốc tế Crystal Holidays	32,18%	45%	-	-

Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa được thành lập hoạt động trong lĩnh vực vận tải hành khách ven biển và viễn dương, dịch vụ hỗ trợ vận tải, hoạt động vui chơi giải trí,... Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017. Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2020 là 140.000.000.000 VND.

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2020 của Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ là 92.148.287 VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/06/2020 là 140.286.781.706 VND. Trong kỳ, Công ty Cổ phần Thiên Việt vẫn đang trong quá trình tìm kiếm dự án đầu tư, nên hoạt động chính của Công ty đang trong lĩnh vực hợp tác đầu tư với các cá nhân theo hình thức ủy thác đầu tư hưởng lợi tức cố định với số tiền đi ủy thác là 138 tỷ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

MẪU SỐ B 09a-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays hoạt động trong lĩnh vực quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, đại lý du lịch, điều hành tour, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.... Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107272990 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2015 và cấp thay đổi lần 3 ngày 19/02/2020. Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2020 là 20.000.000.000 VND.

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm năm 2020 của Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ là 46.625.822 VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/06/2020 là 20.055.687.652 VND.

Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền quốc tế Crystal Holidays hoạt động trong lĩnh vực lữ hành, du lịch, đóng tàu, quản lý du thuyền; thương mại; kinh doanh bất động sản; xây dựng;.... Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109107801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2020. Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2020 là 36.000.000.000 VND.

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm năm 2020 của Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền quốc tế Crystal Holidays có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ là 85.077.444 VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/06/2020 là 36.085.077.444 VND.

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
	VND	VND	VND	VND
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	21.000.000.000	21.000.000.000	21.000.000.000	21.000.000.000
Công ty Vân Đồn Green Industrial Park	21.000.000.000	21.000.000.000	21.000.000.000	21.000.000.000

(*) Do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính, nên số liệu trình bày trong chi tiêu giá trị hợp lý được tính như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty liên kết: Được trình bày là giá khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu;
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn khác chưa niêm yết: Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý nên cũng không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	222.738.192.668	121.780.451.488
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	111.737.034.738	83.048.884.858
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Mango Việt Nam	47.528.003.753	-
Công ty Cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	22.855.335.800	6.823.896.750
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Á	14.193.244.615	-
Các đối tượng khác	26.424.573.762	31.907.669.880
<i>Trong đó, phải thu các bên liên quan</i>	<i>8.324.595.133</i>	<i>4.659.716.184</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</i>		
<i>Dự phòng cho phải thu khách hàng khó đòi</i>	<i>(195.294.821)</i>	<i>(444.474.821)</i>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	46.366.736.215	22.396.109.231
Công ty Cổ phần BĐS Và XD Kinh Bắc	31.988.456.536	6.656.700.540
Công ty Cổ phần Cam Ranh Riviera resort	5.000.000.000	4.987.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	904.140.545	5.865.532.044
Các đối tượng khác	8.474.139.134	4.886.876.647
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan</i>	<i>7.000.000.000</i>	<i>6.987.000.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</i>		

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	69.461.743.547	-	55.557.395.000	-
Lãi dự thu hợp đồng tiền gửi	14.451.806	-	14.451.806	-
Tạm ứng (i)	68.500.000.000	-	53.004.022.222	-
Ký quỹ, ký cược	947.291.741	-	840.290.835	-
Phải thu khác	-	-	1.698.630.137	-
b) Dài hạn	302.768.097.090	-	302.768.097.090	-
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (ii)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.258.097.090	-	2.258.097.090	-
Phải thu khác	10.000.000	-	10.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú:

(i) Khoản tạm ứng bao gồm:

+ Khoản tạm ứng của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên - Công ty con tạm ứng cho cá nhân để đàm phán, thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với từng hộ dân có đất đai, tài sản nằm trong ranh giới Dự án.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp Quyết định chủ trương Đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/09/2019; Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm; Tổng vốn đầu tư là: 590,6 tỷ VND; Địa điểm: Khu phố An Thạnh, Xuân Đài, thị xã Sông Cầu; Thời gian hoạt động dự án: 50 năm, kể từ ngày 18/09/2019.

Tiến độ dự án: Công ty đã ký Hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sông Cầu về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện Dự án. Đến nay Công ty đã phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất để tiếp xúc, làm việc và đạt được thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng với một số hộ dân. Các hộ dân còn lại, Công ty đang trong quá trình thỏa thuận và đàm phán.

+ Khoản tạm ứng của Công ty Cổ phần Crystal Holidays - Công ty con tạm ứng cho cá nhân để thu mua đất tại một số tỉnh miền Bắc có điều kiện kinh tế tự nhiên, kinh tế, xã hội phù hợp để đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng, thực hiện theo chiến lược mở rộng đầu tư kinh doanh của Công ty.

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

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND. Dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh thay đổi số vốn đầu tư dự án. Phân chia lợi nhuận: Công ty hưởng 40%, Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất hưởng 60%.

Đây là dự án đầu tư xây dựng khu du lịch và dịch vụ du thuyền với đầy đủ các công năng: Câu lạc bộ du thuyền, khu đóng thuyền gỗ, khu đóng thuyền nhựa composite, khu hoàn thiện nội thất du thuyền, bãi chứa du thuyền trên cạn,... theo tiêu chuẩn quốc tế. Theo Báo cáo tiến độ số 102/2020/DTĐN-BC ngày 10/02/2020 của Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất gửi UBND tỉnh Khánh Hòa và thông báo số 10/2019/TB-DTĐN ngày 28/02/2020 của Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland:

Tiến độ giải phóng mặt bằng: Chủ đầu tư hoàn thành quy chủ, xác minh, đo đạc, kiểm đếm được toàn bộ diện tích đất trong ranh giới Dự án;

Tiến độ chuẩn bị dự án: Chủ đầu tư đã khẩn trương làm việc với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ thiết kế, hồ sơ kỹ thuật của Dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng đang đi trên đường	-	-	420.985.740	-
Nguyên liệu, vật liệu	6.306.251.605	-	20.673.906.515	-
Chi phí SXKD dở dang	12.026.022.378	-	16.973.115.696	-
Hàng hóa	175.607.102.603	-	139.713.479.763	-
Cộng	193.939.376.586	-	177.781.487.714	-

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày đầu kỳ	343.733.280	383.636.364	4.469.570.818	220.300.000	5.417.240.462
Tại ngày cuối kỳ	343.733.280	383.636.364	4.469.570.818	220.300.000	5.417.240.462
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày đầu kỳ	306.495.558	383.636.364	2.791.477.183	13.712.994	3.495.322.099
- Khấu hao trong kỳ	34.373.328	-	270.406.735	36.716.670	341.496.733
Tại ngày cuối kỳ	340.868.886	383.636.364	3.061.883.918	50.429.664	3.836.818.832
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	37.237.722	-	1.678.093.635	206.587.006	1.921.918.363
Tại ngày cuối kỳ	2.864.394	-	1.407.686.900	169.870.336	1.580.421.630

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết vẫn sử dụng tại ngày 30/06/2020 là 2.810.125.364 VND (tại ngày 01/01/2020 là 383.636.464 VND).

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

11. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	15.019.526.965	10.768.694.585
Dự án Xây dựng Trung tâm Chăm sóc Sức khỏe Cộng đồng (i)	9.578.694.585	9.578.694.585
Dự án Ao Tiên (ii)	5.232.145.565	1.190.000.000
Dự án khác	208.686.815	-

Ghi chú:

- (i) Đây là dự án “Xây dựng Trung tâm Chăm sóc Sức khỏe cộng đồng” trên diện tích 10.014m² đất tại Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội theo Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 23/6/2017 của UBND TP Hà Nội. Chủ đầu tư là Công ty CP Phát triển Y học An Việt theo Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 17/07/2017. Hiện tại, dự án đã thực hiện xong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục điều chỉnh tổng vốn đầu tư; Xin gia hạn tiến độ và xin cấp phép xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

- (ii) Dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn” trên diện tích 26.020 m² tại Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Công ty TNHH MTV Du Lịch Mai Quyền (cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án. Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty TNHH MTV Du lịch Mai Quyền đang phối hợp hoàn thiện các hồ sơ về quy hoạch, đầu tư, thiết kế để làm thủ tục xin Quyết định chủ trương đầu tư Dự án cho Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	<i>214.658.155.461</i>	<i>214.658.155.461</i>	<i>89.820.330.304</i>	<i>89.820.330.304</i>
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	72.357.067.650	72.357.067.650	272.250	272.250
Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	40.820.216.421	40.820.216.421	36.881.838.434	36.881.838.434
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại An Thuận	38.489.083.067	38.489.083.067	-	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	33.943.239.845	33.943.239.845	34.431.083.103	34.431.083.103
Các đối tượng khác	29.048.548.478	29.048.548.478	18.507.136.517	18.507.136.517

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
<i>Người mua trả tiền trước</i>	<i>41.619.675.719</i>		<i>9.349.747.361</i>	
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Công nghệ cao Toàn Cầu	421.459.633		1.817.545.445	
Các cá nhân trả trước tiền mua thẻ du lịch	40.794.484.086		6.557.244.748	
Các đối tượng khác	403.732.000		974.957.168	
<i>Trong đó, người mua trả tiền trước các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</i>	-		<i>55.186.105</i>	

14. 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
	VND	VND	VND	VND
<i>Phải nộp</i>	<i>5.030.954.595</i>	<i>2.691.585.702</i>	<i>775.172.850</i>	<i>6.947.367.447</i>
Thuế giá trị gia tăng	49.635.115	131.562.757	3.971.827	177.226.045
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	77.211.129	77.211.129	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	36.767.204	36.767.204	-
Thuế TNDN	4.914.590.012	2.385.590.181	543.499.592	6.756.680.601
Thuế TNCN	65.246.177	11.741.565	65.010.232	11.977.510
Các loại thuế khác	1.483.291	48.712.866	48.712.866	1.483.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Vay ngắn hạn</i>	5.749.999.996	5.749.999.996	11.554.999.998	5.624.999.998	11.679.999.996	11.430.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (i)	5.500.000.000	5.500.000.000	4.800.000.000	5.500.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
Ngân Hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - CN Hà Nội	-	-	6.630.000.000	-	6.630.000.000	6.630.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	249.999.996	249.999.996	124.999.998	124.999.998	249.999.996	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	229.166.679	229.166.679	124.999.998	-	354.166.677	354.166.677
<i>Vay dài hạn</i>	229.166.679	229.166.679	124.999.998	-	354.166.677	354.166.677
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	229.166.679	229.166.679	124.999.998	-	354.166.677	354.166.677

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng cấp tín dụng số 11241.20.067.3119999.TD ký ngày 27/04/2020 với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Hạn mức tín dụng 25.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng từ ngày ký đến ngày 19/03/2021. Lãi suất: Theo từng giây 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: Xe ô tô nhãn hiệu Audi, biển kiểm soát 30A - 185.03, 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.
- (ii) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số: 225/2018/HDDT/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 6/6/2018. Số tiền vay: 1.000.000.000 VND. Mục đích vay: Vay mua ô tô theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 12630518/THD-HDMB giữa Công ty CP Đầu tư Everland và Công ty TNHH Toyota Hà Đông ngày 29/5/2018. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: theo khế ước vay và có thể điều chỉnh theo văn bản nhận nợ của Khách hàng với TPBank. Cụ thể: lãi suất vay từ ngày giải ngân đến ngày 7/6/2019 là 8,4%. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 7/6/2022 sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là chiếc xe Toyota Camry màu đen, số khung RL4BF3FK916012355; Số máy 2AR1977278; Biển kiểm soát: 30F-205.46.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Ghi chú (Tiếp theo):

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch trả nợ sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	249.999.996	249.999.996
Trong năm thứ hai	229.166.679	249.999.996
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	104.166.681
Cộng	479.166.675	604.166.673
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	249.999.996	249.999.996
Số phải trả sau 12 tháng	229.166.679	354.166.677

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	<i>379.344.105</i>	-
Doanh thu bán thẻ du lịch	379.344.105	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>	<i>8.716.044.038</i>	<i>2.041.596.272</i>
Doanh thu bán thẻ du lịch	8.716.044.038	2.041.596.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	600.000.000.000	(234.100.000)	3.908.552.407	55.646.932.679	9.172.884.112	668.494.269.198
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	18.082.382.457	169.703.483	18.252.085.940
Phân phối lợi nhuận	-	-	2.620.406.553	(3.930.609.830)	-	(1.310.203.277)
Tăng do phát hành thêm cổ phiếu	-	-	-	-	39.500.000.000	39.500.000.000
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	2.962.634	2.962.634
Giảm khác	-	-	-	(80.817.597)	-	(80.817.597)
Số dư đầu kỳ này	600.000.000.000	(234.100.000)	6.528.958.960	69.717.887.709	48.845.550.229	724.858.296.898
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	9.316.664.441	14.866.255	9.331.530.696
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	1.695.506.780	(2.687.260.170)	-	(991.753.390)
Chuyển nhượng liên doanh/liên kết	-	-	-	(141.471.957)	-	(141.471.957)
Số dư cuối kỳ này	600.000.000.000	(234.100.000)	8.224.465.740	76.205.820.023	48.860.416.484	733.056.602.247

Ghi chú:

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 70/2020/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 28/05/2020, thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2019 cụ thể như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 1.695.506.780 VND
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 847.753.390 VND
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát: 288.000.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b) Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 20 ngày 03/06/2020, vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 VND (Tại ngày 31/12/2019 là 600.000.000.000 VND). Tại ngày 30/06/2020, vốn điều lệ đã được chủ sở hữu và cổ đông góp đủ.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	<u>197.000.000.000</u>	<u>197.000.000.000</u>
- Ông Lê Đình Vinh	152.000.000.000	152.000.000.000
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn	45.000.000.000	45.000.000.000
- Các đối tượng khác	403.000.000.000	403.000.000.000
Cộng	<u><u>600.000.000.000</u></u>	<u><u>600.000.000.000</u></u>

c) Cổ phiếu

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

18. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra tại Việt Nam nên Công ty không thực hiện lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được trình bày là bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty, bao gồm lĩnh vực kinh doanh hàng hóa, lĩnh vực kinh doanh xây lắp và lĩnh vực dịch vụ.

Kết quả bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân chia bao gồm tài sản và nợ phải trả, doanh thu và chi phí hoạt động tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận khác và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Dưới đây là phân tích doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh:

	Kỳ này		Kỳ trước	
	Kinh doanh kinh thương mại	Kinh doanh xây lắp và dịch vụ	Kinh doanh kinh thương mại	Kinh doanh xây lắp và dịch vụ
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	365.806.248.072	24.853.518.746	188.334.082.790	66.220.911.402
Giá vốn bán hàng/Cung cấp dịch vụ	354.594.756.225	16.719.107.394	184.936.308.583	53.729.945.506
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	<u><u>11.211.491.847</u></u>	<u><u>8.134.411.352</u></u>	<u><u>3.397.774.207</u></u>	<u><u>12.490.965.896</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	365.806.248.072	188.334.082.790
- Doanh thu xây lắp và dịch vụ	24.853.518.746	66.220.911.402
Cộng	390.659.766.818	254.554.994.192
<i>Trong đó, doanh thu bán cho các bên liên quan</i>	<i>6.991.249.861</i>	<i>1.015.840.912</i>
<i>Chi tiết tại Thuyết minh số 28</i>		

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán của hàng hóa, thành phẩm	354.594.756.225	184.936.308.583
Giá vốn xây lắp và dịch vụ	16.719.107.394	53.729.945.506
Cộng	371.313.863.619	238.666.254.089

21. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.415.477.279	6.147.456.690
Chi phí nhân công	1.695.068.713	7.910.307.075
Chi phí khấu hao tài sản cố định	349.083.397	426.538.170
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.970.215.510	24.000.042.485
Chi phí dự phòng	(249.180.000)	249.180.000
Chi phí khác bằng tiền	1.000.283.735	91.266.063
Cộng	19.180.948.634	38.824.790.483

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	388.540.506	889.757.334
Lỗ chênh lệch tỷ giá	14.935.204	2.035.936
Cộng	403.475.710	891.793.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	1.277.451.418	714.573.056
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu bao bì	20.414.421	28.117.887
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.586.664	7.586.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.323.350.110	686.949.762
Chi phí bằng tiền khác	749.969.938	17.261.978
Cộng	3.378.772.551	1.454.489.347
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	1.860.629.728	2.301.247.604
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu bao bì	758.609.539	354.508.434
Chi phí khấu hao	68.098.987	108.895.152
Chi phí dự phòng	(249.180.000)	249.180.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.319.865.443	2.008.747.432
Chi phí bằng tiền khác	183.685.675	14.536.036
Cộng	3.941.709.372	5.037.114.658

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.385.590.181	1.800.340.535

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trong kỳ	9.316.664.441	6.642.397.111
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.316.664.441	6.642.397.111
Số cổ phiếu bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	60.000.000	60.000.000
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu suy giảm	60.000.000	60.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	155	111
Mệnh giá trên mỗi cổ phiếu (VND)	10.000	10.000

26. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Kỳ này
	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ (i)	5.015.008.905

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng thuê văn phòng số 0108/2019/HĐTVP-DD-EVG ngày 21/08/2019 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất Động sản Đông Dương; diện tích thuê là 1221 m² tại Tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội với giá thuê 411.250 VND/m²/tháng (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT), giá thuê từ năm thứ 3 +/- biên độ 10%/năm; thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 30/09/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

26. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (TIẾP THEO)

Ghi chú:

- (ii) Hợp đồng thuê văn phòng số 01/2019/TVP/Trung Sơn-Everland ngày 01/11/2019 ký giữa Công ty Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bất Động Sản Trung Sơn; diện tích thuê là 382 m² tại tầng 5, tòa nhà VOV, số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê là 584.825 VND/m²/tháng (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT), đơn giá thuê điều chỉnh tăng 5%/năm; thời hạn 03 năm tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/10/2022.
- (iii) Hợp đồng thuê văn phòng số 24/2017/HĐTVP ngày 01/7/2017 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần SUDICO; diện tích thuê là 279 m² tại tầng 1, tòa nhà CT1 Trung tầng, Khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội với giá thuê là 172.800 VND/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT); thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 30/06/2021.
- (iv) Hợp đồng thuê văn phòng số 171019/HĐTVP ngày 17/10/2019 ký giữa Công ty với Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Thương mại Hưng Phát; diện tích thuê 142m² tại tầng 9, tòa nhà Diamond Flower, số 48 đường Lê Văn Lương, Khu đô thị mới N1, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội là 17 USD/m²/tháng (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm phí); phí dịch vụ 89.200 đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT); thời hạn thuê 05 năm từ 27/10/2019 đến 26/10/2024. Công ty phải đặt cọc 3 tháng tiền nhà tương đương với 7.242 USD

Tại ngày 30/06/2020, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ VND
Trong vòng 1 năm	9.959.961.600
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	25.794.716.300
Cộng	35.754.677.900

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Tại ngày 30/06/2020, hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản vay	5.979.166.675	12.034.166.673
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	25.009.287.160	19.974.470.751
Nợ thuần	(19.030.120.485)	(7.940.304.078)
Vốn chủ sở hữu	733.056.602.247	724.858.296.898
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	(0,03)	-

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.009.287.160	19.974.470.751
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	294.272.738.484	126.157.446.535
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	340.382.025.644	167.231.917.286
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	5.979.166.675	12.034.166.673
Phải trả người bán và phải trả khác	215.417.840.664	90.541.990.787
Chi phí phải trả	119.243.835	243.783.932
Cộng	221.516.251.174	102.819.941.392

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tại ngày cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.009.287.160	-	25.009.287.160
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	292.004.641.394	2.268.097.090	294.272.738.484
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	-	100.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	317.113.928.554	23.268.097.090	340.382.025.644
Tại ngày cuối kỳ			
Các khoản vay	5.749.999.996	229.166.679	5.979.166.675
Phải trả người bán và phải trả khác	215.417.840.664	-	215.417.840.664
Chi phí phải trả	119.243.835	-	119.243.835
Cộng	221.287.084.495	229.166.679	221.516.251.174
Chênh lệch thanh khoản thuần	95.826.844.059	23.038.930.411	118.865.774.470

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Tại ngày đầu kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.974.470.751	-	19.974.470.751
Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác	123.889.349.445	2.268.097.090	126.157.446.535
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	-	100.000.000
Cộng	143.963.820.196	23.268.097.090	167.231.917.286
Tại ngày đầu kỳ			
Các khoản vay	11.679.999.996	354.166.677	12.034.166.673
Phải trả người bán và phải trả khác	90.531.990.787	10.000.000	90.541.990.787
Chi phí phải trả	243.783.932	-	243.783.932
Cộng	102.455.774.715	364.166.677	102.819.941.392
Chênh lệch thanh khoản thuần	41.508.045.481	22.903.930.413	64.411.975.894

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

28. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

- Công ty Luật TNHH Vietthink, Công ty CP Heritage Holding; Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn Crystal Holidays: Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc;
- Công ty Cổ phần CBPS; Công ty Cổ phần Crystal Bay; Công ty Cổ phần Cam Ranh Riviera Resort; Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ nhất: Cùng thành viên Ban lãnh đạo Công ty con.
- Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Số dư chủ yếu với các Bên liên quan:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu của bên liên quan	8.324.595.133	4.659.716.184
Công ty Cổ phần CBPS	2.621.338.966	2.773.805.768
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.823.072.602	1.469.695.000
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	152.716.666	230.229.666
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn Crystal Holidays	3.727.466.899	11.550.000
Công ty Cổ phần Crystal Bay	374.065.595	174.435.750
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất	55.561.000	-
Người mua trả tiền trước	-	55.186.105
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	55.186.105
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.000.000.000	6.987.000.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Cam Ranh Riviera resort	5.000.000.000	4.987.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

28. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Giao dịch chủ yếu với các Bên liên quan:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp cho các bên liên quan	6.991.249.861	1.015.840.912
Công ty Cổ phần CBPS	698.363.622	
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.991.486.706	715.956.366
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	-	257.307.273
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn Crystal Holidays	3.388.606.271	21.000.000
Công ty Cổ phần Crystal Bay	912.793.262	
Công ty Cổ phần Vân Đồn Heritage Road	-	21.577.273
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất	26.642.729	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	51.009.087	-
Công ty Cổ phần Cam Ranh Riviera resort	51.009.087	-

Thù lao Hội đồng Quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	463.200.000	457.954.372
Cộng	463.200.000	457.954.372

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến 30/06/2019 đã được soát xét.



Lê Đình Vinh
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

Bùi Thị Bích Liên
 Kế toán trưởng

Khuông Thị Hương
 Người lập biểu