

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
Quý III năm 2017

Hà Nội, tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		182,612,829,068	289,306,675,041
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	110		20,235,982,299	12,719,044,157
1.Tiền	111	V.1	20,235,982,299	12,719,044,157
2.Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	130		72,451,439,954	218,944,335,329
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	55,007,621,570	47,291,120,900
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3,846,459,291	2,350,389,534
3.Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.1	-	152,000,000,000
3.Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	13,597,359,093	17,302,824,895
IV.Hàng tồn kho	140	V.6	89,579,124,530	57,312,824,643
1.Hàng tồn kho	141		89,579,124,530	57,312,824,643
2.Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.Tài sản ngắn hạn khác	150		346,282,285	330,470,912
1.Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.1	287,598,954	129,573,535
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58,683,331	200,897,377
B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200		210,583,837,992	99,236,918,321
I.Các khoản phải thu dài hạn	210		160,000,000	121,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	160,000,000	121,000,000
II.Tài sản cố định	220		1,359,113,344	1,771,529,911
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1,359,113,344	1,771,529,911
- Nguyên giá	222		3,153,858,644	3,153,858,644
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,794,745,300)	(1,382,328,733)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	207,987,588,605	96,986,688,605
1. Đầu tư vào công ty con	251		111,000,900,000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		100,100,000,000	100,100,000,000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3,113,311,395)	(3,113,311,395)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,077,136,043	357,699,805
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.2	1,077,136,043	357,699,805
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		393,196,667,060	388,543,593,362

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		48,385,738,244	65,253,297,272
I. Nợ ngắn hạn	310		48,335,738,244	65,203,297,272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	20,338,219,706	25,161,398,462
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7,405,733,460	14,230,235,999
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	5,720,149,538	4,217,116,631
4. Phải trả người lao động	314		917,330,823	1,986,369,901
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	161,177,530	21,269,039
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14	110,000,000	150,000,000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13.1	39,832,312	1,729,700,918
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	12,662,332,686	17,707,206,322
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		980,962,189	
II. Nợ dài hạn	330		50,000,000	50,000,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13.2	50,000,000	50,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		344,810,928,816	323,290,296,090
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	344,810,928,816	323,290,296,090
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300,000,000,000	300,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300,000,000,000	300,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,285,924,379	
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		43,525,004,437	23,290,296,090
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		21,161,409,522	10,431,052,304
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22,363,594,915	12,859,243,786
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		393,196,667,060	388,543,593,362

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Miên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1	2	3	4				5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	82,496,729,541	52,234,877,676	380,841,249,095	278,021,275,249	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2			975,500,041	-	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	82,496,729,541	52,234,877,676	379,865,749,054	278,021,275,249	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	76,031,278,756	51,247,333,150	347,306,616,164	269,491,991,156	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6,465,450,785	987,544,526	32,559,132,890	8,529,284,093	
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1,651,593	3,008,087,575	2,653,996,247	7,175,835,658	
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	276,393,935	305,031,714	949,359,971	586,100,384	
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		282,519,889	302,858,395	945,537,640	571,954,269	
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	484,790,633	492,261,352	892,183,605	665,624,986	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1,506,393,253	905,628,256	5,319,627,516	3,990,267,128	
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4,199,524,557	2,292,710,779	28,051,958,045	10,463,127,253	
11. Thu nhập khác	31			22,881	2,699	28,381	
Chi phí khác	32		11,166,007	433,167	46,199,564	60,827,155	
13. Lợi nhuận khác	40		(11,166,007)	(410,286)	(46,196,865)	(60,798,774)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,188,358,550	2,292,300,493	28,005,761,180	10,402,328,479	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	839,904,911	458,460,097	5,642,166,265	2,080,465,694	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		3,348,453,639	1,833,840,396	22,363,594,915	8,321,862,785	
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9			745	351	

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2017	9 tháng đầu năm 2016
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		28,005,761,180	10,402,328,479
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		412,416,567	412,416,567
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,653,996,247)	(7,175,835,658)
- Chi phí lãi vay	06		945,537,640	571,954,269
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26,709,719,140	4,210,863,657
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5,403,890,579)	(77,534,681,498)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(32,266,299,887)	(16,774,890,570)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(14,167,484,845)	34,718,421,792
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(877,461,657)	(71,878,324)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(955,793,833)	(571,954,269)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4,130,072,808)	(1,864,126,360)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16			(15,261,644)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(31,091,284,469)	(57,903,507,216)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(112,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		152,000,000,000	33,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(111,000,900,000)	
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		2,653,996,247	7,175,835,658
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		43,653,096,247	(71,824,164,342)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	120,000,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.34.1	13,512,332,686	15,329,499,911
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.34.2	(18,557,206,322)	(7,053,712,360)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5,044,873,636)	128,275,787,551
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		7,516,938,142	(1,451,884,007)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12,719,044,157	13,706,631,335
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		20,235,982,299	12,254,747,328

Người lập biểu

Nguyễn Thị Miên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2017



Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 300.000.000.000 đồng

(Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng chẵn).

Cơ cấu vốn điều lệ:	Cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	7.600,000	76,000,000,000	25.33%
Ông Lê Đình Tuấn	1,500,000	15,000,000,000	5.00%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	1,500,000	15,000,000,000	5.00%
Bà Dương Thị Vân Anh	1,500,000	15,000,000,000	5.00%
Nguyễn Văn Kha	2,000,000	20,000,000,000	6.67%
Các cổ đông khác	15,900,000	159,000,000,000	53.00%
Tổng Cộng	30,000,000	300,000,000,000	100%

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

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

2. *Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng có thời hạn tại ngày 30/09/2017: 35 người.*

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

4 *Ngành nghề kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

Đây là Báo cáo tài chính giữa niên độ nên kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017.

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

1 Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán:

a Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:
 - + Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.
 - + Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.
Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

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

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

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

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

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

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

c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:

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

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

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

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

+ Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

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

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

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

+ Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.

+ Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.

+ Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.

- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư hoặc ngày mua trái phiếu.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

4 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

5 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp....

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6- 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm
Tài sản cố định vô hình	3 - 50 năm

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

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

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

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm
- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

8 Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, và các khoản phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

9 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

10 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chính sách kế toán áp dụng cho chi phí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

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

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

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

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

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

11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:

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

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

14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thuDoanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, chiết khấu thanh toán được hưởng khi mua hàng hoá dịch vụ...

Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.

Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.

Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

16 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu được điều chỉnh giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được coi là sự kiện cần được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước sau điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ. Ngoài ra nó phản ánh đến các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Chi phí nguyên vật liệu, nhân công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được tính vào giá vốn trong kỳ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua nếu khi xuất bán hàng hoá mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì ghi giảm giá vốn hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ được ghi giảm giá vốn hàng bán.

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

18 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được ghi giảm chi phí tài chính tài chính.

19 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng của doanh nghiệp là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Hoàn nhập số dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) được ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

20 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	7,456,178,742	12,643,952,369
Tiền gửi Ngân hàng	12,779,803,557	75,091,788
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	12,775,332,425	70,441,841
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Đôr	2,351,347,574	50,510,080
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín -CN Thăng Long	2,266,722	1,619,491
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Tây Hà N	1,330,773	1,665,937
Ngân hàng TMCP Eximbank	-	82,502
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô	1,438,775	894,132
Ngân hàng TMCP An Bình	1,548,778	548,699
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	3,842,639	10,041,164
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	10,002,735,343	1,708,743
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	2,439,013	2,371,093
Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Thành Đô	815,793	1,000,000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	229,355,936	-
Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành	880,000	-
Ngân hàng SHB	1,757,818	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc	175,573,261	-
<i>Tiền gửi Ngân hàng USD</i>	4,471,132	4,649,947
Ngân hàng TMCP An Bình	2,281,554	2,281,554
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	-	141,393
Ngân hàng Agribank	2,189,578	2,227,000
- Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
	-	-
Cộng	20,235,982,299	12,719,044,157

2. Các khoản đầu tư tài chính

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

TT	Đầu tư công ty con/ Công ty liên kết	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ				
		Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Bất động sản An Việt (1)	40.00%	100,100,000,000	(3,113,311,395)	96,986,688,605	40.00%	100,100,000,000	(3,113,311,395)	96,986,688,605
2	Công ty Cổ phần phát triển Y Học An Việt (2)	98.00%	98,000,900,000	-	98,000,900,000			-	-
3	Công ty Cổ phần Du Lịch và Giải trí Everland (3)	65.00%	13,000,000,000		13,000,000,000				-
	Cộng		211,100,900,000	(3,113,311,395)	207,987,588,605		100,100,000,000	(3,113,311,395)	96,986,688,605

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

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

- Nhận chuyển nhượng Cổ phần của Công ty CP Phát triển Y Học An Việt từ các cổ đông hiện tại theo Nghị quyết của HĐQT số 237/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 23/07/2017. Tổng số cổ phần nhận chuyển nhượng là 5.300.000 cổ phần chiếm 53% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần phát triển Y học An Việt.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3. Phải thu khách hàng				
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
<i>a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông	55,007,621,570	-	47,291,120,900	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	54,486,284,570	-	47,252,620,900	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hoà	1,199,492,591	-	17,398,917,192	-
Công ty Cổ phần BIC Việt Nam	22,562,607,608	-	323,178,000	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	-	-	12,205,266,000	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Thái Bình	22,058,036,600	-	5,257,415,570	-
Khách hàng khác	8,666,147,771	-	5,809,973,180	-
	521,337,000	-	38,500,000	-
<i>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>				
Công ty Luật TNHH Vietthink	521,337,000	-	38,500,000	-
Cộng	55,007,621,570	-	47,291,120,900	-
4. Trả trước cho người bán				
<i>a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>				
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3,846,459,291	-	2,350,389,534	-
<i>Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	807,686,650	-	2,350,389,534	-
Công ty CP VT và TM VEAM	452,000,000	-	228,692,946	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thăng Phát	-	-	1,500,000,000	-
Khách hàng khác	355,686,650	-	621,696,588	-
	3,038,772,641	-	-	-
<i>b Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	3,038,772,641	-	-	-
Cộng	3,846,459,291	-	2,350,389,534	-

5. Phải thu khác	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1 Phải thu khác ngắn hạn	13,597,359,093	-	169,302,824,895	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	-	-	<i>152,000,000,000</i>	-
Dương Minh Thông	-	-	10,000,000,000	-
Lê Thanh Thủy	-	-	20,000,000,000	-
Lê Thị Tuyền	-	-	22,000,000,000	-
Nguyễn Thị Vân Khánh	-	-	20,000,000,000	-
Nguyễn Văn Kính	-	-	15,000,000,000	-
Ngô Việt Hưng	-	-	20,000,000,000	-
Phạm Huy Thành	-	-	10,000,000,000	-
Vũ Anh Tuấn	-	-	10,000,000,000	-
Vũ Minh Huệ	-	-	10,000,000,000	-
Đường Ngọc Vân	-	-	15,000,000,000	-
<i>Phải thu khác</i>	13,597,359,093	-	17,302,824,895	-
Lợi tức ủy thác dự thu	-	-	3,898,333,335	-
Phải thu tạm ứng	11,120,000,000	-	13,400,000,000	-
Tiền thuế GTGT phải thu	-	-	-	-
Phải thu ký quỹ, ký cược	447,359,093	-	-	-
Phải thu khác	2,030,000,000	-	4,491,560	-
5.2 Phải thu khác dài hạn	160,000,000	-	121,000,000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sóng Đà	-	-	121,000,000	-
Ông Nguyễn Bá Minh	60,000,000	-	-	-
Cộng	13,757,359,093	-	169,423,824,895	-

Tính đến 30/9/2017, toàn bộ các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân đều đã được thu hồi cả gốc và lãi.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	43,359,508,601	-	20,637,624,853	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5,332,780,554	-	20,961,993,391	-
Hàng hóa	40,886,835,375	-	15,713,206,399	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	89,579,124,530	-	57,312,824,643	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho kỳ hoạt động
 từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu kỳ	343,733,280	383,636,364	2,426,489,000		3,153,858,644
- Mua trong kỳ					-
- XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	343,733,280	383,636,364	2,426,489,000	-	3,153,858,644
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	100,255,590	193,523,220	1,088,549,923		1,382,328,733
- Khấu hao trong kỳ	51,559,992	57,545,451	303,311,124		412,416,567
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	151,815,582	251,068,671	1,391,861,047	-	1,794,745,300
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ	243,477,690	190,113,144	1,337,939,077	-	1,771,529,911
- Tại ngày cuối kỳ	191,917,698	132,567,693	1,034,627,953	-	1,359,113,344

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

8. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	287,598,954	129,573,535
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	49,906,306	14,404,915
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	237,692,648	115,168,620
8.2 Chi phí trả trước dài hạn	1,077,136,043	357,699,805
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	189,588,587	55,730,636
Chi phí trả trước dài hạn khác	887,547,456	301,969,169
Cộng	1,364,734,997	487,273,340
9. Vay và nợ thuê tài chính (phụ lục 01)		
10. Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	<i>20,338,219,706</i>	<i>25,161,398,462</i>
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>	<i>20,338,219,706</i>	<i>11,840,669,565</i>
Công ty TNHH thương mại Hà Phát	-	2,696,734,040
Cty CP ĐT Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	15,095,274,631	4,355,763,272
Công ty TNHH Xuất nhập Khẩu Hùng Hưng	3,051,500,000	-
Khách hàng khác	2,191,445,075	4,788,172,253
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>13,320,728,897</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	13,320,728,897
<i>Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán</i>		
11. Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<i>7,405,733,460</i>	<i>14,230,235,999</i>
<i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>	<i>7,405,733,460</i>	<i>14,230,235,999</i>
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	-	12,680,845,569
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long	-	1,051,908,000
Công ty cổ phần Lexus Thăng Long	303,732,000	463,531,080
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Du Lịch Hoàng Hải	2,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	2,238,665,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nam Thắng	1,190,000,000	-
Tập đoàn Gleximco - Cty Cổ phần	1,093,538,880	-
Khách hàng khác	579,797,580	33,951,350

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT nội địa và NK	-	246,298,207	246,297,951	256
Thuế TNDN	4,117,116,631	5,642,166,265	4,130,072,808	5,629,210,088
Thuế XNK	-	99,785,245	99,784,820	425
Thuế TNCN	100,000,000	-	9,061,231	90,938,769
Các loại thuế khác	-	5,000,000	5,000,000	-
Cộng	4,217,116,631	5,993,249,717	4,490,216,810	5,720,149,538

13. Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phải trả	161,177,530	21,269,039
Cộng	161,177,530	21,269,039

14. Các khoản phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
14.1 Ngắn hạn	39,832,312	1,729,700,918
Kinh phí công đoàn	3,000,000	3,000,000
Bảo hiểm xã hội	25,186,459	260,401,701
Bảo hiểm Y Tế	3,940,307	45,069,525
Bảo hiểm thất nghiệp	1,673,190	20,030,900
Phải trả , phải nộp khác	6,032,356	31,366,242
Lê Đình Vinh	-	1,369,832,550
14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn	50,000,000	50,000,000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	50,000,000	50,000,000
Cộng	89,832,312	1,779,700,918

15. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	110,000,000	150,000,000
Cộng	110,000,000	150,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho kỳ hoạt động
 từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

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

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	180,000,000,000				10,627,282,224	190,627,282,224
- Tăng vốn trong năm trước	120,000,000,000					120,000,000,000
- Lãi trong năm trước					12,859,243,786	12,859,243,786
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Giảm khác năm trước					196,229,920	196,229,920
2. Số dư cuối năm trước	300,000,000,000				23,290,296,090	323,290,296,090
3. Số dư đầu kỳ này	300,000,000,000				23,290,296,090	323,290,296,090
- Tăng vốn trong kỳ						-
- Lãi trong kỳ					22,363,594,915	22,363,594,915
- Tăng khác				1,285,924,379		1,285,924,379
- Giảm vốn trong kỳ						-
- Giảm khác trong kỳ					2,128,886,568	2,128,886,568
4. Số dư cuối kỳ	300,000,000,000			1,285,924,379	43,525,004,437	344,810,928,816

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ông Lê Đình Vinh	76,000,000,000	76,000,000,000
Ông Lê Đình Tuấn	15,000,000,000	15,000,000,000
Bà Dương Thị Vân Anh	15,000,000,000	15,000,000,000
Bà Nguyễn Băng Thương	-	45,000,000,000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	15,000,000,000	15,000,000,000
Ông Nguyễn Văn Kha	20,000,000,000	20,000,000,000
Các cổ đông khác	159,000,000,000	114,000,000,000
Cộng	300,000,000,000	300,000,000,000

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

	Kỳ này	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	300,000,000,000	180,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	120,000,000,000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	300,000,000,000	300,000,000,000

D. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30,000,000	30,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30,000,000	30,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30,000,000	30,000,000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30,000,000	30,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30,000,000	30,000,000

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

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	322,967,448,059	265,663,841,854
Doanh thu xây lắp	53,462,072,493	11,616,069,759
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,411,728,543	741,363,636
Cộng	380,841,249,095	278,021,275,249
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	975,500,041	-
+ Hàng bán bị trả lại	975,500,041	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	379,865,749,054	278,021,275,249

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

4. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	310,338,241,087	262,592,619,989
Giá vốn xây lắp	36,916,815,085	6,847,811,175
Giá vốn cung cấp dịch vụ	51,559,992	51,559,992
Cộng	347,306,616,164	269,491,991,156
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Lãi tiền gửi tiết kiệm, cho vay		367,500,000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	10,170,773
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	2,468,469	11,914,886
Lãi ủy thác đầu tư	2,651,527,778	6,786,249,999
Cộng	2,653,996,247	7,175,835,658
6. Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Chi phí lãi vay	945,537,640	571,954,269
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	
Chênh lệch tỷ giá	3,822,331	14,146,115
Cộng	949,359,971	586,100,384
7. Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Chi phí nhân viên	715,139,493	399,494,262
Chi phí vật liệu, CCDC	2,272,760	-
Chi phí khấu hao	57,545,451	57,545,451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117,225,901	208,585,273
Cộng	892,183,605	665,624,986
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Chi phí nhân viên quản lý	2,067,346,954	1,871,961,463
Chi phí đồ dùng văn phòng	64,835,221	152,488,949
Chi phí KH TSCĐ	303,311,124	303,311,124
Thuế phí, lệ phí	15,390,558	9,575,845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,825,459,876	1,538,947,563
Chi phí bằng tiền khác	43,283,783	85,182,184
Cộng	5,319,627,516	3,961,467,128

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>5,642,166,265</i>	<i>2,080,465,694</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính cho kỳ hoạt động từ ngày 1/01/2017 đến 30/09/2017 và sẽ được điều chỉnh khi công ty thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp vào cuối năm tài chính.		
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên vật liệu	324,894,327,885	286,523,090,593
Chi phí nhân viên	9,284,301,447	9,830,180,725
Chi phí khấu hao TSCĐ	412,416,567	412,416,567
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,548,923,150	2,356,011,043
Chi phí bằng tiền khác	43,283,783	85,182,184
Cộng	338,183,252,832	299,206,881,112
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22,363,594,915	8,321,862,785
Số cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	30,000,000	18,000,000
Số cổ phiếu phát hành thêm	-	12,000,000
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	30,000,000	23,725,479
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	745	351

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

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

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
	VND	VND
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	13,512,332,686	15,329,499,911
Ngân hàng Agribank	-	9,610,430,978
Ngân hàng OCB	10,550,032,686	5,719,068,933
Ngân hàng TMCP Quân Đội	2,962,300,000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	18,557,206,322	6,648,712,360
Ngân hàng Agribank	8,001,904,818	-
Ngân hàng OCB	10,555,301,504	6,648,712,360
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động vừa có thể tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

Cấu trúc vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm: vốn điều lệ cộng với thặng dư vốn cổ phần trừ đi cổ phiếu quỹ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính là các tài sản mà qua đó công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập báo cáo tài chính.

	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
- Tiền và các khoản tương đương tiền	20,235,982,299	20,235,982,299
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	72,451,439,954	72,451,439,954

Công nợ tài chính

Các khoản nợ tài chính đã được đánh giá lại theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của công ty. Cụ thể các khoản phải trả người bán và các khoản vay có gốc ngoại tệ đều được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập báo cáo. Đồng thời các khoản chi phí đi vay phải trả đã được ghi nhận trong kỳ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Công nợ tài chính tại
30/06/217**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán	20,338,219,706	-	20,338,219,706
Các khoản phải trả khác	39,832,312	50,000,000	89,832,312
Vay và nợ thuê tài chính	12,662,332,686	-	12,662,332,686

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ hoạt động

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

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

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

2. Thông tin về các bên liên quan khác**2.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan****Mối quan hệ**

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

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
--	-------------------------------------	-------------------------------------

Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	489,795,480	180,000,000
Cộng	489,795,480	180,000,000

2.3. Doanh thu bán hàng và CCDV

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
--	-------------------------------------	-------------------------------------

Công ty Luật TNHH Vietthink	792,124,545	1,077,802,636
Cộng	792,124,545	1,077,802,636

2.4. Mua hàng hóa dịch vụ

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
--	-------------------------------------	-------------------------------------

Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	161,330,128,119	11,080,376,682
Cộng	161,330,128,119	11,080,376,682

2.5. Các khoản phải thu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
--	----------------	---------------

Công ty Luật TNHH Vietthink	521,337,000	38,500,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG (dư nợ TK33	(3,038,772,641)	-
Cộng	(2,517,435,641)	38,500,000

2.6. Các khoản phải trả

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
--	----------------	---------------

Lê Đình Vinh	-	3,250,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	3,023,453,551
Cộng	-	6,273,453,551

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

3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

Hoạt động kinh doanh, xây lắp

Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, showroom

Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.

Khu vực địa lý: Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam

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

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	322,967,448,059	310,338,241,087	12,629,206,972
Thi công, xây lắp	52,486,572,452	36,916,815,085	15,569,757,367
Kinh doanh dịch vụ	4,411,728,543	51,559,992	4,360,168,551
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(6,211,811,121)
Cộng	379,865,749,054	347,306,616,164	26,347,321,769

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 30/09/2016 do công ty lập và Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán và Kế Toán Hà Nội.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

6. Những thông tin khác

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Miên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho kỳ hoạt động
 từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

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

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ ngắn hạn	12,662,332,686	12,662,332,686	13,512,332,686	18,557,206,322	17,707,206,322	17,707,206,322
Ngân hàng Agribank (1)	-	-	-	8,001,904,818	8,001,904,818	8,001,904,818
Ngân hàng OCB (2)	9,700,032,686	9,700,032,686	10,550,032,686	10,555,301,504	9,705,301,504	9,705,301,504
Ngân hàng TMCP Quân Đội (3)	2,962,300,000	2,962,300,000	2,962,300,000	-	-	-
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	12,662,332,686	12,662,332,686	13,512,332,686	13,557,206,322	17,707,206,322	17,707,206,322

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

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

(3) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 98594.17.067.3119999.TD ký ngày 04/04/2017 hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/03/2018 lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này là: tiền ký quỹ tại MB, Hợp đồng tiền gửi, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá do MB phát hành, trái phiếu chính phủ, tín phiếu kho bạc, bất động sản, hàng tồn kho và khoản phải thu hoặc giá trị sản lượng dở dang, quyền đòi nợ hình thành từ phương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.

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

