

**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 HỢP NHẤT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

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

*Hà Nội, tháng 10 năm 2017*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>286.173.433.501</b>	<b>289.306.675.041</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>43.631.769.707</b>	<b>12.719.044.157</b>
1	Tiền	111		43.631.769.707	12.719.044.157
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>152.480.338.454</b>	<b>218.944.335.329</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		55.052.571.570	47.291.120.900
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		28.167.599.791	2.350.389.534
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	152.000.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.02.1	69.260.167.093	17.302.824.895
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>89.579.124.530</b>	<b>57.312.824.643</b>
1	Hàng tồn kho	141	V.03	89.579.124.530	57.312.824.643
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>482.200.810</b>	<b>330.470.912</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04.1	390.348.502	129.573.535
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		91.852.308	200.897.377
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>109.166.130.819</b>	<b>99.236.918.321</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>160.000.000</b>	<b>121.000.000</b>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.02.2	160.000.000	121.000.000
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.402.675.495</b>	<b>1.771.529.911</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	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)
2	TSCĐ vô hình	227	V.07	43.562.151	-
	- Nguyên giá	228		45.520.000	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.957.849)	-
<b>IV</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>9.539.630.676</b>	<b>-</b>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	9.539.630.676	-
<b>V</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>96.986.688.605</b>	<b>96.986.688.605</b>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	100.100.000.000	100.100.000.000
2	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.113.311.395)	(3.113.311.395)
<b>VI</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.077.136.043</b>	<b>357.699.805</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.04.2	1.077.136.043	357.699.805
5	Lợi thế thương mại	269	V.12	-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>395.339.564.320</b>	<b>388.543.593.362</b>

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>48.544.217.163</b>	<b>65.253.297.272</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>48.494.217.163</b>	<b>65.203.297.272</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311		20.371.097.606	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.13	5.747.356.807	4.217.116.631
4	Phải trả người lao động	314		1.015.724.573	1.986.369.901
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	161.177.530	21.269.039
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15.1	110.000.000	150.000.000
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.1	39.832.312	1.729.700.918
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.1	12.662.332.686	17.707.206.322
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		980.962.189	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
1	Phải trả dài hạn khác	337	V.16.2	50.000.000	50.000.000
<b>D</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>346.795.347.157</b>	<b>323.290.296.090</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>346.795.347.157</b>	<b>323.290.296.090</b>
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
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		1.285.924.379	-
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		43.458.198.370	23.290.296.090
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21.151.138.489	10.431.164.737
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.307.059.881	12.859.131.353
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.051.224.408	-
<b>II</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>395.339.564.320</b>	<b>388.543.593.362</b>

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ MIÊN

Kế toán trưởng

NGUYỄN PHƯƠNG NGÂN

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỨC CẢN

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

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	402.090.081.753	278.021.275.249
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	975.500.041	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.03</b>	<b>401.114.581.712</b>	<b>278.021.275.249</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	368.379.534.337	269.491.991.156
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>32.735.047.375</b>	<b>8.529.284.093</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2.654.600.364	7.175.835.658
7. Chi phí tài chính	22		949.359.971	586.100.384
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>945.537.640</i>	<i>571.954.269</i>
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24	VI.07	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		965.229.610	665.624.986
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.464.565.586	3.990.267.128
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>28.010.492.572</b>	<b>10.463.127.253</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.08	2.740	28.381
13. Chi phí khác	32	VI.09	46.199.564	60.827.155
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(46.196.824)	(60.798.774)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>27.964.295.748</b>	<b>10.402.328.479</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5.669.373.534	2.080.465.694
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>22.294.922.214</b>	<b>8.321.862.785</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		22.293.425.111	-
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		1.497.103	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	706	351
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ MIÊN

Kế toán trưởng

NGUYỄN PHƯƠNG NGÂN

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỨC CẢN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	9 Tháng đầu năm 2017	9 Tháng đầu năm 2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	1		27.964.295.748	10.402.328.479
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ	2		414.374.416	412.416.567
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(2.654.600.364)	(7.175.835.658)
- Chi phí lãi vay	6		945.537.640	571.954.269
- Các khoản điều chỉnh khác	7		5.463.460.366	
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	8		32.133.067.806	4.210.863.657
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(85.465.958.056)	(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		(14.036.213.195)	34.718.421.792
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(980.211.205)	(71.878.324)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(955.793.833)	(571.954.269)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.130.072.808)	(1.864.126.360)
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17		-	(15.261.644)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	20		(105.701.481.178)	(57.903.507.216)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(45.520.000)	
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(112.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		152.000.000.000	33.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.000.000.000)	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.654.600.364	7.175.835.658
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		141.609.080.364	(71.824.164.342)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		50.000.000	120.000.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		13.512.332.686	15.329.499.911
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18.557.206.322)	(7.053.712.360)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.994.873.636)	128.275.787.551
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	30.912.725.550	(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 hoái đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	43.631.769.707	12.254.747.328

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ MIÊN

Kế toán trưởng

NGUYỄN PHƯƠNG NGÂN

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỨC CÁN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty cổ phần đầu tư Everland là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 15 tháng 04 năm 2016.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 08 tháng 06 năm 2017 theo Quyết định số 170/QĐ-SGDHCM ngày 26 tháng 05 năm 2017 của Sở giao dịch chứng khoán TP HCM

Trụ sở chính của Công ty tại Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Q. Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017, Công ty có 2 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
1	Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	03/8/2017	Hà Nội	98	98	Hoạt động của các phòng khám đa khoa ( chi tiết: khám bệnh, chữa bệnh chuyên khoa nhi, khám bệnh, chữa bệnh chuyên khoa tim mạch.), Bán buôn vật liệu xây dựng, Hoàn thiện công trình xây dựng, Tư vấn môi giới, kinh doanh bất động sản...
2	Công ty Cổ phần Du Lịch và Giải trí Everland	17/08/2017	Hà Nội	65	65	Điều hành tour du lịch, lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VND).

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

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

*Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp*

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

*Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Công ty và các công ty con áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Năm 2016, công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến đoạn trình bày dưới đây.

**1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 244”). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty con cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất này như đã trình bày tại Thuyết minh số VII.4.

**1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

**2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

**Công ty con:**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

**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 và 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 công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản vốn góp liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 vốn góp của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Lợi thế thương mại:**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày như một tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất:**

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu, phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**4. Hàng tồn kho**

**Bất động sản để bán**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**4. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

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

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

*Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho:* Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

**5. Các khoản phải thu**

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 hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

**6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Khấu hao tài sản cố định hữu hình*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định hữu hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được ước tính như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**6. Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

Nhà cửa vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03- 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
Các tài sản cố định khác	03 - 05 năm

**7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013

**8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**8. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**9. Các khoản đầu tư tài chính**

***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Đầu tư vào liên doanh***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty và các công ty con có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

***Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn***

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**10. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

**12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**13. Các khoản ứng trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**14. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**15. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**15. Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)**

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**16. Ghi nhận doanh thu**

***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

***Doanh thu cho thuê bất động sản***

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

***Doanh thu từ 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 và các công ty con 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 và các công ty con đã thu được hoặc 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 cung cấp dịch vụ***

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**16. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

- 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 vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

***Thu nhập từ hoạt động tài chính***

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty và các công ty con được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**17. Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

***Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:***

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

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

***Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:*** Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN 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 TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.



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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)**

- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:** Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Các bên liên quan:** Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty và các công ty con nếu có khả năng kiểm soát Công ty và các công ty con hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty và các công ty con.

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Tiền mặt</i>	29.925.844.980	12.643.952.369
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	13.705.924.727	75.091.788
<b>Tiền gửi VND</b>	13.701.453.595	70.441.841
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Dông Đô</i>	2.351.347.574	50.510.080
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín -CN Thăng Long</i>	2.266.722	1.619.491
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Tây Hà Nội</i>	1.330.773	1.665.937
<i>Ngân hàng TMCP Eximbank</i>	-	82.502
<i>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam- CN Đông Đô</i>	1.438.775	894.132
<i>Ngân hàng TMCP An Bình</i>	1.548.778	548.699
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội</i>	3.842.639	10.041.164
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam CN Hoàng Quốc Việt</i>	10.002.735.343	1.708.743
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Cn Bắc Hà Nội</i>	2.439.013	2.371.093
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Thành Đô</i>	815.793	1.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội</i>	229.355.936	-
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành</i>	880.000	-
<i>Ngân hàng SHB</i>	1.757.818	-
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hà Nội</i>	175.573.261	-
<i>Ngân hàng BIDV (DL)</i>	56.624.275	-
<i>Ngân hàng Vietcombank (DL)</i>	161.923.756	-
<i>Ngân hàng VIB(AV)</i>	502.543.323	-
<i>Ngân hàng BIDV (AV)</i>	205.029.816	-
<b>Tiền gửi ngân hàng USD</b>	4.471.132	4.649.947
<i>Ngân hàng TMCP An Bình</i>	2.281.554	2.281.554
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín</i>	-	141.393
<i>Ngân hàng Agribank</i>	2.189.578	2.227.000
<b>Cộng</b>	<b>43.631.769.707</b>	<b>12.719.044.157</b>

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>2.1. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>562.347.000</b>	<b>38.500.000</b>
Công ty Luật TNHH Vietthink	562.347.000	38.500.000
<b>2.2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>54.490.224.570</b>	<b>47.252.620.900</b>
Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông	1.199.492.591	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	22.562.607.608	17.398.917.192
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hoà	-	323.178.000
Công ty Cổ phần BIC Việt Nam	-	12.205.266.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	22.058.036.600	5.257.415.570
Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Thái Bình	-	5.809.973.180
Khách hàng khác	8.670.087.771	6.257.870.958
<b>Cộng</b>	<b>55.052.571.570</b>	<b>47.291.120.900</b>

**3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>3.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</b>	<b>1.628.827.150</b>	<b>2.350.389.534</b>
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
Công ty TNHH Tùng Lâm	783.105.500	-
Khách hàng khác	393.721.650	621.696.588
<b>3.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>26.538.772.641</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	26.538.772.641	-
<b>Cộng</b>	<b>28.167.599.791</b>	<b>2.350.389.534</b>

**4 Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>4.1. Ngắn hạn</b>	<b>69.260.167.093</b>	-	<b>169.302.824.895</b>	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	-	-	<b>152.000.000.000</b>	-
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	-

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đường Ngọc Vân	-	-	15.000.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>69.260.167.093</b>	-	<b>17.302.824.895</b>	-
Lợi tức ủy thác dự thu	-	-	3.898.333.335	-
Phải thu tạm ứng	28.120.000.000	-	13.400.000.000	-
Phải thu ký quỹ, ký cược	39.110.167.093	-	-	-
Phải thu khác	2.030.000.000	-	4.491.560	-
<b>4.2. Dài hạn</b>	<b>160.000.000</b>	-	<b>121.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	100.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	-	-	121.000.000	-
Ông Nguyễn Bá Minh	60.000.000	-	-	-
	<b>69.420.167.093</b>	-	<b>17.423.824.895</b>	-

**5 Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, 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	-
	<b>89.579.124.530</b>	-	<b>57.312.824.643</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000	3.153.858.644
Số dư cuối năm	343.733.280	383.636.364	2.426.489.000	3.153.858.644
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	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
Số dư cuối kỳ	151.815.582	251.068.671	1.391.861.047	1.794.745.300
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
1. Tại ngày đầu năm	243.477.690	190.113.144	1.337.939.077	1.771.529.911
2. Tại ngày cuối kỳ	191.917.698	132.567.693	1.034.627.953	1.359.113.344

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm		-	-
- Mua trong năm		45.520.000	45.520.000
Số dư cuối năm	-	<b>45.520.000</b>	<b>45.520.000</b>
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm			-
- Khấu hao trong năm		1.957.849	1.957.849
Số dư cuối năm	-	<b>1.957.849</b>	<b>1.957.849</b>
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			-
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	-	-	-
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	-	<b>43.562.151</b>	<b>43.562.151</b>

**9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Trung tâm chăm sóc sức khỏe cộng đồng	9.398.362.694	-
CP xây dựng cơ bản dở dang công ty An Việt	141.267.982	-
<b>Cộng</b>	<b><u>9.539.630.676</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**10. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

Đơn vị tính: VND

TT	Tên công ty	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

(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 Bùn, 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).

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**12 Lợi thế thương mại**

	Năm nay	Năm trước
Tại ngày đầu năm	-	-
Số tăng trong năm	14.262.075	-
Số giảm trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	14.262.075	-
Tại ngày cuối năm	-	-

**13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	-	246.298.207	246.297.951	256
- Thuế xuất nhập khẩu	-	99.785.245	99.784.820	425
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.117.116.631	5.669.373.534	4.130.072.808	5.656.417.357
- Thuế thu nhập cá nhân	100.000.000	-	9.061.231	90.938.769
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	9.500.000	9.500.000	-
- Các khoản phí, lệ phí	-	-	-	-
	<b>4.217.116.631</b>	<b>6.024.956.986</b>	<b>4.494.716.810</b>	<b>5.747.356.807</b>

**15 Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>15.1. Ngắn hạn</b>	<b>110.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	110.000.000	150.000.000
<b>Cộng</b>	<b>110.000.000</b>	<b>150.000.000</b>

**16 Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>16.1 Ngắn hạn</b>	<b>39.832.312</b>	<b>1.729.700.918</b>
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
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
Phải trả , phải nộp khác	6.032.356	31.366.242
Lê Đình Vinh	-	1.369.832.550
<b>16.2 Dài hạn</b>	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty Everpia	50.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>89.832.312</b>	<b>1.779.700.918</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**17 Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm	Trong năm			Số đầu năm
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
					Số có khả năng trả nợ
<b>17.1. Vay ngắn hạn</b>	<b>12.662.332.686</b>	<b>12.662.332.686</b>	<b>13.512.332.686</b>	<b>18.557.206.322</b>	<b>17.707.206.322</b>
Ngân hàng Agribank (1)	-	-	-	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
Ngân hàng TMCP Quân Đội (3)	2.962.300.000	2.962.300.000	2.962.300.000	-	-
	<b>12.662.332.686</b>	<b>12.662.332.686</b>	<b>13.512.332.686</b>	<b>18.557.206.322</b>	<b>17.707.206.322</b>

(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.

(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 báo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay; Phát hành thư tín dụng - L/C; Nhập vật liệu xây dựng phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo: Thế chấp căn hộ C103, CT2 tòa nhà The Manor, KĐT Mỹ Đình Mễ Trì - Phường Mỹ Đình 1 - Quận Nam Từ Liêm - Thành Phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Kim Thanh. Lãi Suất: theo từng lần nhận nợ + Thế chấp căn hộ chung cư số 3306B, tầng số 33/34, diện tích sàn xây dựng: 111 m<sup>2</sup>, thuộc nhà 34T khu ĐTM THR-NC thuộc quyền sở hữu của Ông Tạ Đình Công và Bà Trần Thị Nguyệt Nga + Thế chấp xe ô tô mang nhãn hiệu AUDI số máy: CNC036847, số khung: WAUZZZ8R2EA071820, biển số: 30A-185.03 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 213501

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**18. Vốn chủ sở hữu**

**18.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	3	4	5	6	7
- 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 tăng trong năm trước	-	-	-	12.859.243.786	-	12.859.243.786
- Giảm khác	-	-	-	(196.229.920)	-	(196.229.920)
- Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	-	-	23.290.296.090	-	323.290.296.090
- Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	-	-	23.290.296.090	-	323.290.296.090
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	50.000.000	50.000.000
- Lãi tăng trong năm	-	-	-	22.293.425.111	1.497.103	22.294.922.214
- Tăng khác	-	1.285.924.379	-	3.363.737	1.999.727.305	3.289.015.421
- Giảm khác	-	-	-	(2.128.886.568)	-	(2.128.886.568)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>1.285.924.379</b>	<b>-</b>	<b>43.458.198.370</b>	<b>2.051.224.408</b>	<b>346.795.347.157</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**1 Doanh thu**

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	344.172.233.059	265.663.841.854
Doanh thu xây lắp	53.462.072.493	11.616.069.759
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.455.776.201	741.363.636
<b>Cộng</b>	<b>402.090.081.753</b>	<b>278.021.275.249</b>

**2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
+ Hàng bán bị trả lại	975.500.041	-
<b>Cộng</b>	<b>975.500.041</b>	<b>-</b>

**3 Doanh thu thuần về 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 thuần bán hàng hoá	343.196.733.018	265.663.841.854
Doanh thu xây lắp	53.462.072.493	11.616.069.759
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.455.776.201	741.363.636
<b>Cộng</b>	<b>401.114.581.712</b>	<b>278.021.275.249</b>

**4 Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Giá vốn của hàng hóa đã bán	331.355.135.587	262.592.619.989
Giá vốn hoạt động xây lắp	36.916.815.085	6.847.811.175
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	107.583.665	51.559.992
<b>Cộng</b>	<b>368.379.534.337</b>	<b>269.491.991.156</b>

**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, tiền cho vay	3.072.586	379.414.886
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.651.527.778	6.786.249.999
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	10.170.773
<b>Cộng</b>	<b>2.654.600.364</b>	<b>7.175.835.658</b>

**6 Chi phí tài chính**

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

	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
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.822.331	14.146.115
<b>Cộng</b>	<b>949.359.971</b>	<b>586.100.384</b>
<b>8 Thu nhập khác</b>		
	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Chi phí xử lý số dư công nợ lẻ	2.740	28.381
<b>Cộng</b>	<b>2.740</b>	<b>28.381</b>
<b>9 Chi phí khác</b>		
	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Chi phí khác	46.199.564	60.827.155
<b>Cộng</b>	<b>46.199.564</b>	<b>60.827.155</b>
<b>10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Chỉ tiêu</b>	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.669.373.534	
<b>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty</b>		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	5,642,166,265	2,080,465,694
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP BĐS An Việt	27.207.269	-
<b>11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	22.294.922.214	8.321.862.785
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	1.497.103	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	22.293.425.111	8.321.862.785
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	30.000.000	23.725.479
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>706</b>	<b>351</b>

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan**

<b>STT</b>	<b>Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1	Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink
2	Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG;
3	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
4	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
5	Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL	Ông Nguyễn Hà Nguyễn TVBKS công ty CP Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL
6	Công ty cổ phần du lịch và giải trí Everland	Công ty con
7	Công ty cổ phần phát triển y học An Việt	Công ty con
8	Công ty cổ phần bất động sản An Việt	Công ty liên kết

**2. Giao dịch với các bên liên quan:**

Trong năm hoạt động, Công ty phát sinh các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan. Các nghiệp vụ trọng yếu như sau:

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

<b>2.1.</b>	<b>Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</b>
	Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	523,946,249	180,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>523,946,249</b>	<b>180,000,000</b>
<b>2.2.</b>	<b>Doanh thu bán hàng và CCDV</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</b>
	Công ty cổ phần du lịch và giải trí Everland	14,225,806	
	Công ty Luật TNHH Vietthink	829,507,273	1,077,802,636
	<b>Cộng</b>	<b>843,733,079</b>	<b>1,077,802,636</b>
<b>2.3.</b>	<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017</b>	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</b>
	Công ty cổ phần du lịch và giải trí Everland	28,244,910	
	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	161,330,128,119	11,080,376,682
	<b>Cộng</b>	<b>161,358,373,029</b>	<b>11,080,376,682</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

2.4. Các khoản phải thu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Công ty Luật TNHH Vietthink	562,347,000	38,500,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG ( dư nợ TK331)	(26,538,772,641)	-
<b>Cộng</b>	<b>(25,976,425,641)</b>	<b>38,500,000</b>

**3. Báo cáo bộ phân theo lĩnh vực kinh doanh**

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	344,172,233,059	331,355,135,587	12,817,097,472
Thi công, xây lắp	52,486,572,452	36,916,815,085	15,569,757,367
Kinh doanh dịch vụ	4,455,776,201	107,583,665	4,348,192,536
Cộng	401,114,581,712	368,379,534,337	32,735,047,375
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			
Doanh thu hoạt động tài chính			2,654,600,364
Chi phí hoạt động tài chính			949,359,971
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			6,429,795,196
Lợi nhuận thuần từ hđ sxkd			28,010,492,572

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cổ phần đầu tư Everland cho kỳ báo cáo từ 1/1/2016 đến 30/9/2016.

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

**NGUYỄN THỊ MIÊN**

Kế toán trưởng

**NGUYỄN PHƯƠNG NGÂN**



**NGUYỄN THỨC CẢN**

