



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 – 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Trong quá trình hoạt động, công ty có nhiều lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần thay đổi gần nhất ngày 16 tháng 06 năm 2025.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland có trụ sở chính tại: Tầng 3, Tòa nhà 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT	
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/5/2025
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 28/5/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính riêng, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

300612.1/2025/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025, từ trang 07 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Ngày 11/8/2023, Công ty cổ phần tập đoàn Everland ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ 01/03/2024 đến khi hoàn tất việc chuyển nhượng một phần dự án theo Biên bản thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được soát xét bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 22/08/2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác phát hành ngày 31/3/2025. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh như sau:

(i) Ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký kết Hợp đồng đặt cọc để Chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công Ty Liên Doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến 31/12/2024 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

(ii) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Bằng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Bằng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả thay toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.

(iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng hợp tác đầu tư một dự án Khu đô thị New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ quyền góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên và đã thu về số tiền là 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (Số tiền 64.200.000.000 VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích phát sinh từ hợp đồng Hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH nên không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

Đến thời điểm 30/6/2025, các nội dung đã nêu trong “Vấn đề cần nhấn mạnh” trong Báo cáo kiểm toán năm 2024 đã được đơn vị giải quyết như đã nêu trong báo cáo. Riêng nội dung liên quan đến khoản lãi vay để đặt cọc Hợp đồng HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh do việc chuyển nhượng một phần dự án chưa hoàn tất nên vẫn tiếp tục được Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh thanh toán hộ công ty cho Ngân hàng HD Bank.



Nguyễn Hữu Hoàn
Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2417-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN		Mã số	TM	Số cuối kỳ VND	Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		4.881.388.712.273	4.227.992.529.494
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	4.1	563.442.502.548	464.198.442.713
1. Tiền		111		93.642.502.548	115.898.442.713
2. Các khoản tương đương tiền		112		469.800.000.000	348.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120		224.540.000.000	200.640.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123	4.2.1	224.540.000.000	200.640.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		2.007.424.780.104	2.021.359.430.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	4.3	140.374.762.005	228.498.116.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	4.4	883.475.305.439	951.221.372.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	4.5	211.100.000.000	74.081.950.000
4. Phải thu ngắn hạn khác		136	4.6.1	772.474.712.660	767.557.991.350
IV. Hàng tồn kho		140		2.049.370.184.459	1.525.313.339.923
1. Hàng tồn kho		141	4.7	2.049.370.184.459	1.525.313.339.923
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		36.611.245.162	16.481.316.232
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	4.8.1	2.579.503.547	194.911.808
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		34.031.741.615	16.286.404.424
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		674.452.341.837	630.710.393.804
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		1.662.873.950	65.962.873.950
1. Phải thu dài hạn khác		216	4.6.2	1.662.873.950	65.962.873.950
0. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219		-	-
II. Tài sản cố định		220		28.067.899.982	934.155.684
1. Tài sản cố định hữu hình		221	4.10	28.067.899.982	934.155.684
- Nguyên giá		222		33.102.134.171	5.798.235.364
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(5.034.234.189)	(4.864.079.680)
III. Bất động sản đầu tư		230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		-	7.904.258.673
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	4.9	-	7.904.258.673
V. Đầu tư tài chính dài hạn		250		459.500.700.000	459.500.700.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	4.2.2	444.500.700.000	444.500.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255	4.2.1	15.000.000.000	15.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác		260		185.220.867.905	96.408.405.497
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	4.8.2	177.670.308.223	94.640.405.497
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		262		7.550.559.682	1.768.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		5.555.841.054.110	4.858.702.923.298

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.722.380.072.789	2.046.011.586.669
I. Nợ ngắn hạn	310		1.703.320.888.289	1.041.400.435.843
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	410.660.222.806	220.938.187.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	1.028.567.600.008	650.133.233.510
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	14.871.857.335	21.568.748.426
4. Phải trả người lao động	314		1.776.675.600	1.357.007.540
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	10.780.001.241	11.325.209.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	5.518.029.688	15.546.283
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	221.225.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		9.921.501.611	9.072.502.672
II. Nợ dài hạn	330		1.019.059.184.500	1.004.611.150.826
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	1.019.059.184.500	1.004.607.237.463
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	3.913.363
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.833.460.981.321	2.812.691.336.629
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	2.833.460.981.321	2.812.691.336.629
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		44.051.003.221	41.861.005.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.895.056.759	70.688.730.225
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		67.178.293.091	39.279.733.910
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.716.763.668	31.408.996.315
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		549.723.361.341	548.350.041.060
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.555.841.054.110	4.858.702.923.298



Người lập biểu
Nguyễn Thu Ngân



Kế toán trưởng
Phạm Văn Trọng





Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

					Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	387.169.652.844	629.749.468.946	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	-	56.065.671	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		387.169.652.844	629.693.403.275	
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	367.902.633.070	592.686.984.958	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.267.019.774	37.006.418.317	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	22.014.196.357	13.025.060.264	
7. Chi phí tài chính	22	5.5	3.930.793.159	13.239.872.797	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.930.793.159	13.232.387.857	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2.430.069.903	
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	1.169.506.110	2.209.162.054	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	5.812.755.613	5.577.795.562	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		30.368.161.249	31.434.718.071	
12. Thu nhập khác	31	5.8	616.517.338	21.942.783	
13. Chi phí khác	32	5.9	2.696.462.746	4.088.505.446	
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.079.945.408)	(4.066.562.663)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		28.288.215.841	27.368.155.408	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	6.202.045.255	8.608.390.549	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.913.363)	(10.438.140)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		22.090.083.949	18.770.202.999	
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		20.716.763.668	17.608.358.325	
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		1.373.320.281	1.161.844.674	
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11	101	76	
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.11	101	76	

Người lập biểu
Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng
Phạm Văn Trọng

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		28.288.215.841	27.368.155.408
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		170.154.509	613.518.823
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22.014.196.357)	(15.455.130.167)
- Chi phí lãi vay	06		3.930.793.159	13.232.387.857
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.374.967.152	25.758.931.921
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		129.229.537.754	(337.940.458.684)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(524.056.844.536)	(392.614.648.517)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		574.300.442.129	298.505.772.528
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(85.414.494.465)	(8.923.362.451)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.012.710.833)	(14.632.387.857)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(13.391.524.778)	(6.346.704.071)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.340.998.939	2.377.704.248
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(442.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		87.878.371.362	(434.257.952.883)
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		(12.742.177.427)	(3.172.140.420)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(591.040.000.000)	(414.440.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		430.121.950.000	492.289.050.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		64.200.000.000	362.250.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.138.968.863	4.309.059.586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(97.321.258.564)	441.235.969.166

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	267.520.947.037	363.361.701.461
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(158.834.000.000)	(71.838.150.267)
IV. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	40		108.686.947.037	291.523.551.194
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	50		99.244.059.835	298.501.567.477
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		464.198.442.713	129.089.188.082
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		563.442.502.548	427.590.755.559



Người lập biểu
Nguyễn Thu Ngân



Kế toán trưởng
Phạm Văn Trọng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0104228175 ngày 16 tháng 06 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 2.152.498.360.000 VND, tương đương 215.249.836 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần 10.000 đồng.

Cổ phiếu công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là: EVG

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 115 người. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 75 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
.....

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

1.6. Cấu trúc Doanh nghiệp

Công ty có các Công ty con như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90%	90%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60%	60%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90%	90%	Kinh doanh dịch vụ du lịch
Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Hà Nội	60%	60%	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu

Công ty có các chi nhánh hạch toán phụ thuộc và văn phòng đại diện như sau:

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47- 49 Trương Định, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Công ty CP tập đoàn Everland – Văn phòng đại diện Phú Yên	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, Đắc Lắc
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Quảng Ninh	Số F43 Khu đô thị Cảng Ngọc Châu, phường Tuần Châu, Quảng Ninh
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

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

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên 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 tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Tổng Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt, tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.4. Các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là những khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến khi đáo hạn. Các khoản đầu tư này thường bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích hưởng lãi cố định. Những khoản đầu tư mua ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Vào cuối mỗi năm tài chính, Công ty sẽ thực hiện rà soát và xác định dự phòng giảm giá nếu cần thiết cho các khoản đầu tư này.

Đầu tư vào đơn vị khác:

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty, trừ trường hợp có bằng chứng cho thấy giá trị khoản đầu tư không bị suy giảm.

Nếu sau đó đơn vị nhận đầu tư có lãi, khoản dự phòng trước đó sẽ được hoàn nhập tương ứng với phần giá trị đã lập trước đây, nhưng không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc hoàn nhập dự phòng chỉ được thực hiện khi không còn lý do để ghi nhận khoản dự phòng.

Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

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

Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.5. Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc thiết bị	03 – 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10
Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.	
3.8. Tài sản cố định vô hình	
Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau: 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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.	
3.9. Chi phí trả trước	
Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trả trước ngắn hạn là số tiền đã trả trước cho các dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định, và sẽ được sử dụng trong vòng 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày thanh toán. Chi phí trả trước dài hạn là các khoản đã thanh toán trước để nhận dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định nhưng có thời gian sử dụng trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày chi trả. Tất cả các khoản chi phí trả trước đều được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ dần vào chi phí theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính	
3.10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả	
Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau: • Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty. • Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch	

với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

•

3.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là sự thỏa thuận giữa các bên thông qua hợp đồng để cùng nhau thực hiện các hoạt động kinh tế, nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các tài sản do các bên tham gia đóng góp cho hoạt động BCC được bên nhận ghi nhận là khoản nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các hình thức của BCC bao gồm: BCC dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát; BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát; BCC theo hình thức phân chia lợi nhuận sau thuế.

3.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.14. Vốn chủ sở hữu

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

3.15. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu 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.

3.17. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.19. Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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 thuế có thẩm quyền.

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

3.20. Các bên liên quan

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	7.928.440.632	9.111.353.669
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.714.061.916	106.787.089.044
Các khoản tương đương tiền	469.800.000.000	348.300.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>469.800.000.000</i>	<i>348.300.000.000</i>
Cộng	563.442.502.548	464.198.442.713

(*) Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 30/6/2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	224.540.000.000	224.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	224.540.000.000	224.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
Trái phiếu				
Các khoản đầu tư khác				
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn				
Trái phiếu (**)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các khoản đầu tư khác				
	239.540.000.000	239.540.000.000	215.640.000.000	215.640.000.000

(*) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 30/6/2025 là khoản tiền gửi có kỳ hạn >3 tháng, lãi suất 4,5% -5,1%/năm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, số tiền: 7.040.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh – là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

(**) Số dư trái phiếu tại thời điểm 30/6/2025 là khoản đầu tư Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK233101) phát hành năm 2023, số lượng 150.000 TP, mệnh giá 100.000VND/TP, kỳ hạn 8 năm. Trái phiếu này đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty cổ phần Everland An Giang	16,67%	200.000.000.000	-	(*)	16,67%	200.000.000.000	-	(*)
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	(*)	18,92%	113.500.700.000	-	(*)
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	131.000.000.000	-	(*)	16,58%	131.000.000.000	-	(*)
		444.500.700.000	-			444.500.700.000	-	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	15.672.538.629	9.452.005.623
Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	6.052.563.913	49.124.271.766
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	35.367.428.121	32.364.261.020
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VinaHud	20.981.002.503	30.284.890.692
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	11.982.915.945	11.982.915.945
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	36.055.163.408	42.828.307.890
Các khách hàng khác	14.263.149.486	52.461.463.697
Cộng	140.374.762.005	228.498.116.633

Phải thu ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.4.2)

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	63.133.464.073	83.912.851.725
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	64.653.331.446	90.457.566.700
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương Mại An Thuận	56.039.000.000	56.039.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân	65.448.255.555	106.676.111.019
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	95.082.543.965	93.072.834.969
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	55.566.466.514	53.344.472.920
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	60.600.000.000	91.465.538.405
Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	115.456.894.375	108.322.872.680
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	98.130.835.207	93.271.447.423
Trả trước cho người bán khác	209.364.514.304	174.658.676.802
Cộng	883.475.305.439	951.221.372.643

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Phạm Hồng Anh (*)	12.500.000.000	8.600.000.000
Bà Lương Thị Bích Hạnh (*)	9.100.000.000	5.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Hiền	-	281.950.000
Ông Bùi Cảnh Hoàng (*)	23.500.000.000	12.700.000.000
Bà Hồ Thị Thảo	-	7.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh (i)	46.000.000.000	-
Công ty TNHH KD và PT BĐS Phương Uyên (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn (iii)	45.000.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Quốc tế Meta (iv)	35.000.000.000	-
Cộng	211.100.000.000	74.081.950.000

Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.4.2)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn:

(*) Các khoản cho vay cá nhân tại Công ty cổ phần Meta Tour (Công ty con) và Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam (Công ty con) có thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 5% - 8%/năm

(i) Khoản cho vay tại Công ty cổ phần Everland Vân Đồn (Công ty con) có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 4%/năm. Trường hợp thu hồi gốc vay trước thời hạn 30 ngày thì áp dụng lãi suất 1.5%/năm.

(ii) Các khoản cho vay tại Công ty cổ phần Everland Phú Yên (Công ty con) có thời hạn vay 06- 12 tháng với lãi suất 3,5%-4,5%/năm.

4.6. Phải thu khác

4.6.1. Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ	637.500.000.000	637.500.000.000
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (1)	637.500.000.000	637.500.000.000
Tạm ứng	50.408.442.899	50.008.442.899
Ông Nguyễn Thúc Cần	-	50.000.000.000
Ông Bùi Bá Hiếu	40.000.000.000	-
Ông Lê Thanh Tú	10.000.000.000	-
Khác	408.442.899	8.442.899
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.827.699.077	4.432.897.281
Phải thu khác	75.738.570.684	75.616.651.170
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (2)	58.737.315.067	52.615.232.876
Công ty CP Địa ốc Home&Home (thu hộ tiền khách hàng đặt cọc)	17.001.255.617	17.001.418.294
Bà Nguyễn Tâm Băng	-	6.000.000.000
Cộng	772.474.712.660	767.557.991.350

(1) Thông tin về khoản ký cược, ký quỹ vào công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh:

Đây là khoản tiền Công ty đã chuyển cho công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án số HH 5/2023/HĐĐC/AK - EVG ngày 11/08/2023. Theo các điều khoản hai bên đã ký cam kết theo Phụ lục Hợp đồng số 2 ngày 20/08/2024: Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh cam kết sẽ nỗ lực để Hợp đồng chuyển nhượng 1 phần dự án được ký kết trong vòng 24 tháng kể từ ngày nhận được đầy đủ tiền đặt cọc.

Thông tin về phần dự án nhận chuyển nhượng:

Tên gọi dự án: Sky Lumiere Center

Địa điểm: Tại ô đất ký hiệu HH5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh, xã Sơn Đồng, TP. Hà Nội

Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)

Diện tích đất: 48.452 m² (Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m²)

Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HDDC/AK - EVG ngày 11/8/2023 đang được thế chấp cho Ngân hàng HD Bank - Chi nhánh Hà nam để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của công ty.

Đến thời điểm lập Báo cáo, công ty đang tích cực phối hợp cùng chủ đầu tư Khu đô thị Bắc An Khánh hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng để có thể triển khai xây dựng các hạng mục công trình tại dự án

Ngày 28/3/2025, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 686/QĐ-TTg về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư cho Dự án xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh.

(2) Đây là khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Theo đó, Công ty Liên doanh TNHH Đô thị mới An Khánh sẽ thanh toán cho công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ lãi vay với Ngân hàng HD Bank để thực hiện hợp đồng HH5/2023/HD ĐC/AK - EVG từ ngày 01/3/2024 đến khi Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án được hoàn tất.

4.6.2. Phải thu dài hạn khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược	1.162.873.950	1.262.873.950
Phải thu dài hạn	-	64.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh	-	64.200.000.000
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	500.000.000
Cộng	1.662.873.950	65.962.873.950

4.7. Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.047.042.105.606	-	1.512.219.158.063	-
Hàng hoá	2.328.078.853	-	13.094.181.860	-
Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
Cộng	2.049.370.184.459	-	1.525.313.339.923	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (1)	99.022.724.481	-	97.442.962.717	-
Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (2)	108.970.970.143	-	108.515.197.910	-
Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (3)	1.832.541.395.267	-	1.300.657.169.094	-
Các dự án khác	6.507.015.715	-	5.603.828.342	-
Cộng	2.047.042.105.606	-	1.512.219.158.063	-

(*) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án tại các dự án:

1. Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư có diện tích 7,32 ha, với tổng mức đầu tư là 786 tỷ đồng.

Tình trạng dự án: Hiện tại dự án Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quyết định về chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất và cho thuê đất, quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng ngày 01/4/2025. Dự án hiện trong giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật.

2. Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vững Lắm tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư. Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư đã đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.

Tại ngày 30/06/2025, dự án đã thực hiện: Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

3. Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh do Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư.

Dự án có quy mô sử dụng đất là 2,6 ha, tổng vốn đầu tư là 5.643 tỷ đồng.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,...theo quy định của pháp luật và khởi công từ tháng 4/2022. Phần ngầm (2 tầng hầm) của Dự án đã hoàn thành. Tòa tháp A+B (cao 33 và 34 tầng) đã hoàn thành toàn bộ phần kết cấu và xây tường, hoàn thành lắp đặt thang máy và điều hòa; hiện đang lắp đặt kính mặt dựng, hệ thống cơ điện, cấp thoát nước, PCCC, ốp lát, sơn tường, lắp đặt thiết bị và đồ nội thất để hoàn thiện và đưa vào khai thác từ quý III/2025. Tòa tháp C đã xây thô đến tầng 30 và xây tường đến tầng 6-10; tòa D đã xây thô đến tầng 21; tòa F đang thi công kết cấu đến tầng 4, thi công hệ thống cơ điện và cấp thoát nước

4.8. Chi phí trả trước

4.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.310.976.780	26.126.952
Các khoản khác	268.526.767	168.784.856
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	-	24.631.969
Chi phí thuê nhà tại dự án Vân Đồn	-	40.000.000
Chi phí khác	268.526.767	104.152.887
Cộng	2.579.503.547	194.911.808

4.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	74.393.833	13.333.867
Các khoản khác	177.595.914.390	94.627.071.630
<i>Chi phí bán hàng các BĐS chưa bàn giao</i>	<i>177.364.466.216</i>	<i>94.625.294.354</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>231.448.174</i>	<i>1.777.276</i>
Cộng	177.670.308.223	94.640.405.497

4.9. Chi phí xây dựng dở dang

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án đầu tư đóng tàu chở khách	-	7.904.258.673
Cộng	-	7.904.258.673

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	-	689.086.364	4.888.849.000	220.300.000	5.798.235.364
Mua trong kỳ	96.000.000	-	-	-	96.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	27.207.898.807	-	27.207.898.807
Số dư cuối kỳ	96.000.000	689.086.364	32.096.747.807	220.300.000	33.102.134.171
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu kỳ	-	445.609.304	4.198.170.376	220.300.000	4.864.079.680
Tăng trong kỳ					
Khấu hao trong kỳ	3.000.000	30.544.998	136.609.511	-	170.154.509
Số dư cuối kỳ	3.000.000	476.154.302	4.334.779.887	220.300.000	5.034.234.189
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	-	243.477.060	690.678.624	-	934.155.684
Tại ngày cuối kỳ	93.000.000	212.932.062	27.761.967.920	-	28.067.899.982

- Giá trị còn lại đầu kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
 - Nguyên giá TSCĐ hữu hình đầu kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.030.425.364 VND.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 27.167.590.809 VND.
 - Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.337.167.182 VND.

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	56.634.865.724	56.634.865.724	69.381.682.965	69.381.682.965
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	143.609.204.389	143.609.204.389	57.364.787.238	57.364.787.238
Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất Nhập khẩu Minh Phú	17.212.880.336	17.212.880.336		-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal	34.494.662.029	34.494.662.029	-	-
Công ty CP Địa ốc Home & Home	49.140.780.084	49.140.780.084	35.177.308.783	35.177.308.783
Phải trả cho các đối tượng khác	109.567.830.244	109.567.830.244	59.014.408.936	59.014.408.936
	-	-	-	-
Cộng	410.660.222.806	410.660.222.806	220.938.187.922	220.938.187.922

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.4.2)

4.12. Người mua trả tiền trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Thu tiền theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	1.018.599.157.402	647.083.309.310
Các khoản người mua trả tiền trước khác	9.968.442.606	3.049.924.200
	1.028.567.600.008	650.133.233.510

(i): Đây là số dư các khoản thu tiền theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (nay là Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh). Tổng giá trị hợp đồng mua bán căn hộ đã ký của Dự án tại ngày 30/06/2025 là 2.095 tỷ đồng.

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	6.574.689.689	10.345.232.639
Trích trước chi phí đóng tàu khách	3.460.973.899	-
Các khoản trích trước khác	744.337.653	979.976.851
	10.780.001.241	11.325.209.490

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2025	01/01/2025
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Bảo hiểm xã hội	120.437.100	-
Bảo hiểm y tế	21.558.150	-
Bảo hiểm thất nghiệp	9.767.050	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.366.267.388	15.546.283
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	5.330.301.370	-
- Phải trả phải nộp khác	35.966.018	15.546.283
	5.518.029.688	15.546.283

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.555.094.642	9.416.925.816	3.414.016.246	-	8.558.004.212
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.455.678.202	13.391.524.778	11.964.045.255	-	12.883.157.725
Thuế thu nhập cá nhân	-	193.584.491	336.185.424	402.183.426	-	127.586.489
Các loại thuế khác	-	-	23.000.000	23.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	667.500.000	479.418.016	1.146.918.016	-	-
Cộng	-	14.871.857.335	23.647.054.034	16.950.162.943	-	21.568.748.426

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2025			Trong kỳ			01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND		Tăng VND	Giảm VND		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	221.225.000.000	221.225.000.000		253.069.000.000	158.834.000.000		126.990.000.000	126.990.000.000
- Ngân hàng VP Bank - CN	129.444.000.000	129.444.000.000		161.288.000.000	158.834.000.000		126.990.000.000	126.990.000.000
- Ngân hàng Agribank- CN Vĩnh Phước II (2)	30.000.000.000	30.000.000.000		30.000.000.000	27.000.000.000		27.000.000.000	27.000.000.000
- Ngân hàng VP Bank - CN	99.444.000.000	99.444.000.000		131.288.000.000	131.834.000.000		99.990.000.000	99.990.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	91.781.000.000	91.781.000.000		91.781.000.000	-		-	-
- Ngân hàng HD Bank - CN Quảng Ninh (5)	91.781.000.000	91.781.000.000		91.781.000.000	-		-	-
Vay dài hạn	1.019.059.184.500	1.019.059.184.500		106.232.947.037	91.781.000.000		1.004.607.237.463	1.004.607.237.463
- Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam (3)	523.000.000.000	523.000.000.000		-	-		523.000.000.000	523.000.000.000
- Ngân hàng Vietin Bank - CN Tây Quảng Ninh (4)	13.284.931.202	13.284.931.202		7.391.361.064	-		5.893.570.138	5.893.570.138
- Ngân hàng HD Bank - CN Quảng Ninh (5)	482.774.253.298	482.774.253.298		98.841.585.973	91.781.000.000		475.713.667.325	475.713.667.325
Cộng	1.240.284.184.500	1.240.284.184.500		359.301.947.037	250.615.000.000		1.131.597.237.463	1.131.597.237.463

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Thông tin chi tiết khoản vay:

- (1) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Chương Dương theo Hợp đồng cho vay số CLC-30888-01 ngày 20 tháng 12 năm 2024 với các nội dung như sau:
- Hạn mức cho vay: 60.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước nhận nợ;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng;
 - Biện pháp bảo đảm:
 - + Cổ phiếu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty) và Bất động sản của bên thế chấp là bên thứ 3
 - Số dư vay tại 30/06/2025 là: 30.000.000.000 đồng

- (2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng tín dụng số 2890-LAV-202402104 ngày 27 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:
- Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 5,8%/năm;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2024 - 2025 (không bao gồm kinh doanh bất động sản, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết);
 - Biện pháp bảo đảm
 - + Cầm cố trái phiếu Agribank 233101 của Công ty;
 - + Quyền sử dụng đất vài tài sản gắn liền với đất của ông Lê Đình Vĩnh (Chủ tịch HĐQT) và vợ
 - + Căn hộ chung cư của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty) và vợ;
 - Số dư vay tại 30/06/2025 là: 99.444.000.000 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

- (3) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23/MB/HĐTĐ ngày 24 tháng 08 năm 2023 với các nội dung như sau:
- Số tiền cấp tín dụng : 523.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 36 tháng (từ ngày 01/09/2023 đến ngày 31/08/2026);
 - Lãi suất cho vay: 12%/năm;
 - Mục đích vay: Vay thanh toán Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án (HĐĐC)/ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án (HĐCNMPDA) - dự án HH5 theo GCN QSD đất có số vào sổ GCN CT-DA 00506 ngày 21/03/2020 thuộc dự án Sky Lumire Centre được ký kết giữa Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh và Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand;
 - Biện pháp bảo đảm:
 - + Quyền sử dụng đất tại Ô đất ký hiệu HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh;
 - + Bảo lãnh của Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh;
 - Số dư vay tại 30/06/2025 là: 523.000.000.000 đồng
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Quảng Ninh theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ngày 12 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:
- Hạn mức cho vay: 18.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 84 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ
 - Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý thực hiện dự án đóng mới 02 tàu vỏ thép chở khách (Crystal Holiday), vận chuyển tối đa 99 khách/tàu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand - Chi nhánh Quảng Ninh;
 - Biện pháp bảo đảm: Đảm bảo bằng tài sản là 2 tàu du lịch (Crystal Holiday) hình thành trong tương lai;
 - Số dư vay tại 30/06/2025 là: 13.284.931.202 đồng
- (5) Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quảng Ninh theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 85/24MB/HĐTĐ ký ngày 22/08/2023:
- Hạn mức cấp tín dụng là 1.000.000.000.000 đồng.
 - Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán chi phí để thực hiện Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn (nay là Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh).
 - Thời hạn vay: Từ 60 tháng
 - Lãi suất: Theo từng kế ước nhận nợ
 - Biện pháp bảo đảm: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển tại dự án. Không bao gồm 90 căn hộ và 02 sân thương mại đã bán cùng quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh các căn hộ, sân thương mại này.
 - Số dư vay tại 30/06/2025 là: 574.555.253.298 đồng. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 91.781.000.000 đồng



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)		39.602.907.773	43.308.880.266	362.281.469.291	2.596.984.817.330
Tăng trong năm							
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	31.408.996.315	2.338.104.290	33.747.100.605
Giảm trong năm							-
- Trích quỹ ĐTPT 2024	-	-	-	2.258.097.571	(2.258.097.571)	-	-
- Trích quỹ KTPL 2024	-	-	-	-	(1.279.048.785)	-	(1.279.048.785)
- Thù lao BKS, BGĐ 2024	-	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)
- Tăng/giảm do hợp nhất và tăng vốn công ty Văn Đồn	-	-	-	-	183.730.467.479	-	183.730.467.479
Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)		41.861.005.344	70.688.730.225	548.350.041.060	2.812.691.336.629
Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)		41.861.005.344	70.688.730.225	548.350.041.060	2.812.691.336.629
Tăng trong kỳ							
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	20.716.763.668	1.373.320.281	22.090.083.949
- Tăng khác	-	-	-	-	20.559.682	-	20.559.682
Giảm trong kỳ							-
- Trích quỹ ĐTPT 2025	-	-	-	2.189.997.877	(2.189.997.877)	-	-
- Trích quỹ KTPL 2025	-	-	-	-	(1.094.998.939)	-	(1.094.998.939)
- Thù lao BKS, BGĐ 2025	-	-	-	-	(246.000.000)	-	(246.000.000)
Số dư cuối kỳ này	2.152.498.360.000	(706.800.000)		44.051.003.221	87.895.056.759	549.723.361.341	2.833.460.981.321

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	26,33%	566.691.000.000	26,33%
Ông Nguyễn Thúc Cần	161.437.500.000	7,50%	161.437.500.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	5,43%	116.850.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	60,74%	1.307.519.860.000	60,74%
Cộng	2.152.498.360.000	100%	2.152.498.360.000	100%

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

4.17.4. Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>		

4.17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	44.051.003.221	41.861.005.344

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng	352.374.740.048	606.392.366.193
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.794.912.796	21.351.518.399
Doanh thu khác		2.005.584.354
	387.169.652.844	629.749.468.946

Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.4.2)

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giảm giá hàng bán	-	56.065.671
	-	56.065.671

5.3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	339.072.641.784	572.601.563.096
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.829.991.286	20.085.421.862
Giá vốn khác	-	-
Cộng	367.902.633.070	592.686.984.958

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.414.196.357	4.828.885.045
Lãi bán các khoản đầu tư	5.600.000.000	8.196.175.219
Cộng	22.014.196.357	13.025.060.264

5.5. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	3.930.793.159	13.232.387.857
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	7.484.940
Cộng	3.930.793.159	13.239.872.797

5.6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	1.044.635.631	1.977.623.018
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	25.643.806	336.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.373.593	227.253.200
Chi phí bằng tiền khác	11.853.080	3.949.546
Cộng	1.169.506.110	2.209.162.054

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.361.064.881	2.426.069.025
Chi phí vật liệu quản lý	29.158.278	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.512.711	84.409.159
Chi phí khấu hao TSCĐ	100.101.510	193.267.356
Thuế, phí và lệ phí	26.183.015	23.583.000
Lợi thế thương mại	-	404.298.781
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.791.198.896	2.434.807.726
Chi phí bằng tiền khác	498.536.322	11.360.515
Cộng	5.812.755.613	5.577.795.562

5.8. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lãi phạt thu được	614.648.349	13.572.183
Các khoản khác	1.868.989	8.370.600
Cộng	616.517.338	21.942.783

5.9. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền phạt	726.184.561	1.078.726.650
Các khoản khác	1.970.278.185	3.009.778.796
Cộng	2.696.462.746	4.088.505.446

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện hành	6.202.045.255	8.530.603.766
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	77.786.783
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.202.045.255	8.608.390.549

5.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	20.716.763.668	17.608.358.325
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	20.716.763.668	17.608.358.325
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(1.094.998.939)	(1.279.048.785)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	101	76
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	101	76

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	267.520.947.037	363.361.701.461
	267.520.947.037	363.361.701.461

6.2. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	158.834.000.000	71.838.150.267
	158.834.000.000	71.838.150.267

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản nợ tiềm tàng

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại dự án bất động sản

Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (Công ty con) đã ký kết thỏa thuận ba (3) bên với khách hàng mua căn hộ tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và ngân hàng cho các khách hàng mua các căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa các khách hàng và Ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

7.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đang được Công ty ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

7.3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

7.4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.4.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, trưởng ban kiểm soát, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng trong kỳ kế toán như sau:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	288.502.667	161.045.787
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	149.187.000	142.891.128
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT từ ngày 28/5/2025	5.000.000	
Bà Dương Thị Văn Anh	Thành viên HĐQT đến ngày 28/5/2025	25.000.000	60.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	30.000.000	60.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban kiểm soát	30.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	18.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	18.000.000	36.000.000
Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng từ ngày 14/4/2024	338.379.000	
Bà Nguyễn Băng Tâm	Kế toán trưởng đến ngày 13/4/2024		40.809.228
		962.068.667	716.746.143

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.4.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách bên liên quan khác phát sinh chủ yếu trong kỳ

Công ty Luật TNHH Vietthink

Bên có liên quan với ông Lê Đình Vinh -
Chủ tịch HĐQT

Công ty Cổ phần Everland
Vĩnh Phúc

Là khoản đầu tư khác

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH

Là khoản đầu tư khác

Công ty CP Huỳnh Gia Huy

Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn -
Thành viên HĐQT

Công ty TNHH Kinh doanh và
Phát triển Bất động sản
Phương Uyên

Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn -
Thành viên HĐQT

Công ty TNHH Thương mại
và Xây dựng Đại Toàn

Bên có liên quan với Bà Lương Thị Bích
Hạnh - Phụ trách Kiểm toán nội bộ

Ông Bùi Cảnh Hoàng

Người quản lý của Công ty CP Meta Tour
và Công ty CP King Sun Việt Nam (Công ty
con)

Thành viên HĐQT, BGĐ và
Ban kiểm sát

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thu hồi tạm ứng	30.000.000.000	-
Ông Phạm Văn Trọng	EVL Vân Đồn (Công ty con) Cho vay	28.000.000.000	-
	EVL Vân Đồn (Công ty con) Thu hồi nợ cho vay	28.000.000.000	-
	Lãi cho vay	227.375.342	-
Bà Lương Thị Bích Hạnh	Meta tour (công ty con) cho vay	3.600.000.000	-
	Lãi vay	145.739.725	-
Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển BĐS Phương Uyên	EVL Phú Yên cho vay	40.000.000.000	-
	Lãi vay	892.902.739	-
Công ty TNHH Thương mại và XD Đại Toàn	EVL Phú Yên cho vay	81.000.000.000	-
	Thanh toán gốc vay cho EVL Phú Yên	45.000.000.000	-
	Lãi vay	71.506.849	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Cho thuê xe EVL vân Đồn	138.000.000	45.000.000
	CRH mua vé máy bay của Meta Tour	948.431.150	2.966.137.260
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Mua vé máy bay của Meta tour (công ty con)	22.225.260	-
	Cung cấp dịch vụ buồng phòng cho Meta tour (công ty con)	19.848.207.856	-
	Mua gas của King Sun	585.151.222	-
	Mua thực phẩm chế biến của King Sun	14.361.635.012	6.137.801.718
	Mua dịch vụ giặt là của Kingsun	3.494.896.047	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	EVL Cho thuê xe ô tô	360.000.000	360.000.000
	EVL cho thuê văn phòng	1.457.937.417	1.490.501.024
	Dịch vụ vé máy bay		283.503.294
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	EVL cho thuê văn phòng	98.711.431	101.676.249

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
Công ty Luật TNHH Vietthink	700.352.505	20.591.173
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	675.329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	91.939.901
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	8.320.464.213	7.246.783.577
Cộng	9.020.816.718	7.359.989.980

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu về cho vay là các bên liên quan		
Bà Lương Thị Bích Hạnh	9.100.000.000	5.500.000.000
Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.500.000.000	12.700.000.000
Công ty TNHH KD và PT BĐS Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	45.000.000.000	-
Cộng	117.600.000.000	58.200.000.000

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	23.623.724.944	14.412.807.032
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	143.320.000	378.488.000
Cộng	23.767.044.944	14.791.295.032

7.5. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	352.374.740.048	34.794.912.796	387.169.652.844
Chi phí bộ phận	339.072.641.784	28.829.991.286	367.902.633.070
Kết quả kinh doanh bộ phận	13.302.098.264	5.964.921.510	19.267.019.774
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			6.982.261.723
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			12.284.758.051
Doanh thu hoạt động tài chính			22.014.196.357
Chi phí tài chính			3.926.879.796
Thu nhập khác			616.517.338
Chi phí khác			2.696.462.746
Thuế TNDN hiện hành			6.202.045.255
Lợi nhuận sau thuế			22.090.083.949

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài

chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

Công ty thực hiện điều chỉnh lại một số khoản mục trên Báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 do năm 2024 công ty được Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh thanh toán hộ khoản lãi vay cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) từ ngày 01/03/2024 cho công ty cổ phần tập đoàn Everland (theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.). Số liệu này đã được điều chỉnh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất năm 2024.

Cụ thể các khoản điều chỉnh như sau:

Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay từ 01/03/2024 đến ngày 30/06/2024: 9.428.328.767 VND

Bảng so sánh số liệu năm trước đã trình bày và sau thay đổi trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất như sau:

Báo cáo kết quả kinh doanh

Mã số	Chỉ tiêu	Kỳ trước (Theo Báo cáo 6 tháng năm 2024)	Điều chỉnh	Kỳ trước (theo số liệu trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	3.811.544.030	9.428.328.767	13.239.872.797
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	3.804.059.090	9.428.328.767	13.232.387.857
50	Tổng lợi nhuận trước thuế	36.796.484.175	(9.428.328.767)	27.368.155.408
50	Tổng lợi nhuận sau thuế	28.198.531.766	(9.428.328.767)	18.770.202.999

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Mã số	Chỉ tiêu	Kỳ trước (Theo Báo cáo 6 tháng năm 2024)	Điều chỉnh	Kỳ trước (theo số liệu trình bày lại)
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	36.796.484.175	(9.428.328.767)	27.368.155.408
06	Chi phí lãi vay	3.804.059.090	9.428.328.767	13.232.387.857
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	25.758.931.921	-	25.758.931.921
09	Tăng giảm các khoản phải thu	(316.963.143.616)	(20.977.315.068)	(337.940.458.684)
10	Tăng giảm hàng tồn kho	(423.020.292.352)	30.405.643.835	(392.614.648.517)
14	Tiền lãi vay đã trả	(5.204.059.090)	(9.428.328.767)	(14.632.387.857)



Người lập biểu
Nguyễn Thu Ngân



Kế toán trưởng
Phạm Văn Trọng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025