

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc này 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 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 đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Công ty cổ phần 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 đăng ký lần đầu ngày 27/10/2009, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 2.152.498.360.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu: EVG.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

2. 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 đã điều hành hoạt động Tập đoàn trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và tình hình tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2024 cho đến thời điểm lập Báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tập đoàn.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng 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, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 43, Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31/3/2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tập đoàn, và được lập 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 1.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2024 Công ty có các đặc điểm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính 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 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 dự án Khu đô thị The 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 Công ty chuyển nhượng vốn 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 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.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nhấn mạnh này.



NGUYỄN TRUNG THÀNH
Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1673-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

PHẠM QUANG KHẢI
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4018-2022-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.227.992.529.494	2.692.306.760.031
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	464.198.442.713	129.089.188.082
Tiền	111		115.898.442.713	52.589.188.082
Các khoản tương đương tiền	112		348.300.000.000	76.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		200.640.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	200.640.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.021.359.430.626	1.683.454.455.149
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	228.498.116.633	271.326.327.548
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	951.221.372.643	414.754.870.842
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	74.081.950.000	195.580.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	767.557.991.350	801.793.256.759
Hàng tồn kho	140	5.7	1.525.313.339.923	878.310.608.706
Hàng tồn kho	141		1.525.313.339.923	878.310.608.706
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		16.481.316.232	1.452.508.094
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	194.911.808	86.718.525
Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.286.404.424	1.365.789.569
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		630.710.393.804	881.509.903.747
Các khoản phải thu dài hạn	210		65.962.873.950	66.235.372.150
Phải thu dài hạn khác	216	5.6	65.962.873.950	66.235.372.150
Tài sản cố định	220		934.155.684	997.878.686
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	934.155.684	997.878.686
- Nguyên giá	222		5.798.235.364	5.530.785.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.864.079.680)	(4.532.906.678)
Tài sản dở dang dài hạn	240		7.904.258.673	150.000.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.904.258.673	150.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	459.500.700.000	811.124.454.878
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	551.623.754.878
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	244.500.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		96.408.405.497	3.002.198.033
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	94.640.405.497	3.002.198.033
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.768.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.858.702.923.298	3.573.816.663.778
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.046.011.586.669	976.831.846.448
Nợ ngắn hạn	310		1.041.400.435.843	453.397.742.497
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	220.938.187.922	131.689.593.201
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	650.133.233.510	204.186.831.231
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	21.568.748.426	25.400.335.612
Phải trả người lao động	314		1.357.007.540	957.847.628
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	11.325.209.490	6.452.944.191
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	15.546.283	1.774.888.698
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	126.990.000.000	74.649.848.049
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.072.502.672	8.285.453.887
Nợ dài hạn	330		1.004.611.150.826	523.434.103.951
Phải trả dài hạn khác	337	5.14	-	377.400.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	1.004.607.237.463	523.000.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.913.363	56.703.951
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.812.691.336.629	2.596.984.817.330
Vốn chủ sở hữu	410	5.16	2.812.691.336.629	2.596.984.817.330
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		41.861.005.344	39.602.907.773
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		70.688.730.225	43.308.880.266
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.279.733.910	44.876.177.734
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.408.996.315	(1.567.297.468)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		548.350.041.060	362.281.469.291
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.858.702.923.298	3.573.816.663.778
(440 = 300 + 400)				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.192.875.784.911	1.090.134.190.400
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	173.514.302	364.720.662
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		1.192.725.945.703	1.089.769.469.738
Giá vốn hàng bán	11	6.3	1.134.017.772.264	1.041.676.761.587
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		58.684.498.345	48.092.708.151
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	22.972.777.892	11.863.985.578
Chi phí tài chính	22	6.5	17.005.368.099	33.404.615.253
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.994.503.066	22.944.615.253
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.167.496.612	980.516.956
Chi phí bán hàng	25	6.6	3.613.940.537	6.746.781.687
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	11.395.213.200	11.229.860.409
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		51.810.251.013	9.555.953.336
Thu nhập khác	31		1.715.443.679	1.617.351.897
Chi phí khác	32		7.052.996.541	2.972.373.330
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(5.337.552.862)	(1.355.021.433)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		46.472.698.151	8.200.931.903
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	12.778.388.134	9.034.574.151
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(52.790.588)	56.703.951
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		33.747.100.605	(890.346.199)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		31.408.996.315	(1.567.297.468)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.338.104.290	676.951.269
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	146	(16)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			46.472.698.151	8.200.931.903
Lợi nhuận trước thuế	01			
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		331.173.002	417.993.324
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(25.140.274.504)	(12.844.502.534)
Chi phí lãi vay	06		16.994.503.066	22.944.615.253
Các khoản điều chỉnh khác	07			-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.658.099.715	18.719.037.946
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(400.277.346.096)	(683.736.825.161)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(647.002.731.217)	(62.299.326.294)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		524.433.134.240	300.954.548.351
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(91.746.400.747)	(2.757.640.988)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(70.642.674.831)	(16.725.930.321)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.346.704.071)	(3.903.763.804)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.377.704.248	734.829.750
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(934.800.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(657.481.718.759)	(449.015.070.521)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.168.755.513)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.405.380.000.000)	(465.679.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.326.238.050.000	522.699.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(110.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		362.250.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.704.289.489	3.661.661.985
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		278.643.583.976	(49.318.338.015)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		180.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	741.834.891.584	600.630.624.714
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(207.887.502.170)	(2.980.776.665)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(509.366.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		713.947.389.414	597.140.481.799
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		129.089.188.082	30.282.114.819
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	464.198.442.713	129.089.188.082

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần 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 đăng ký lần đầu ngày 27/10/2009, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 2.152.498.360.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu: EVG.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ và Bất động sản.**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Điều hành tua du lịch.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

- (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.

Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:

Tên dự án:	Sky Lumiere Center
Địa điểm:	Tại Ô đất HH5 nằm trong Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
Diện tích:	48.452 m ²
Chức năng sử dụng đất:	Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)
Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch:	194.592 m ²
Tình trạng của dự án:	Dự án đã có Giấy chứng nhận đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (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 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 dự án Khu đô thị The 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 Công ty chuyển nhượng vốn 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 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.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

- a) Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 05 công ty con (tại ngày 31/12/2023: 04 công ty con).
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 05 công ty
 - Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty
- b) Các công ty con được hợp nhất:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90,00%	90,00%
3	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60,00%	60,00%
4	Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90,00%	90,00%
5	Công ty Cổ phần King sun Việt Nam	Hà Nội	60,00%	60,00%

- c) Các Chi nhánh và văn phòng đại diện tại ngày 31/12/2024, bao gồm

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Văn phòng đại diện tại Phú Yên	Khu phố An Thạnh, Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, Khóm 3, Phường 1, Thành phố Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Quảng Ninh	Số F43 Khu đô thị Cảng Ngọc Châu, Phường Tuần Châu, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

1.8. Nhân viên

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là 75 người (tại ngày 31/12/2023 là: 84 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của 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 đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Những chính sách kế toán được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm gần nhất.

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Tập đoàn.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con do Công ty kiểm soát được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.2 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh trong năm

Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn vào Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam ("Công ty Kingsun Việt Nam").

Tháng 2 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Kingsun Việt Nam với giá trị vốn góp là 6.000.000.000 VND, tương ứng với 60% vốn điều lệ của Công ty Kingsun Việt Nam. Công ty Kingsun Việt Nam trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày mua như sau:

**Giá trị hợp lý được
xác định tại ngày mua
VND**

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền

8.377.704.248

Các khoản phải thu ngắn hạn

855.947.048

Tài sản ngắn hạn khác

95.322.630

9.328.973.926**Nợ phải trả**

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

2.805.228

2.805.228**Tổng tài sản thuần****9.326.168.698**

Cổ đông không kiểm soát

3.730.467.479

Lợi thế thương mại

404.298.781

Giá phí hợp nhất kinh doanh**6.000.000.000****Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con

8.377.704.248

Tiền chi để mua công ty con

6.000.000.000

Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua**(2.377.704.248)**

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2024, lãi trước thuế của Công ty King sun Việt Nam được cộng vào kết quả kinh doanh của Tập đoàn là 801.524.926 VND.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tập đoàn và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Tập đoàn và công ty liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi 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 thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua 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 là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), 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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.8 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Tập đoàn tham gia BCC theo thỏa thuận chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

4.9 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa Tập đoàn và công ty liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.10 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả.

4.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.12 Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.13 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 qui 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.

4.14 Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Thu nhập từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.15 Chi phí**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo.

4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

4.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty;
- Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông lớn của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Tiền mặt	9.111.353.669	2.072.080.601
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.787.089.044	50.517.107.481
+ Các khoản tương đương tiền (i)	348.300.000.000	76.500.000.000
Cộng	464.198.442.713	129.089.188.082

- (i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 phản ánh các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn		200.640.000.000	200.640.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)		200.640.000.000	200.640.000.000	-	-
Dài hạn		15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu (ii)		15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng		215.640.000.000	215.640.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000

- (i) Số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng VND, bao gồm:

- Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland:

- + Số tiền gửi có kỳ hạn 7.000.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này 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 Phú Yên (bên nhận bảo lãnh);
- + Số tiền gửi có kỳ hạn 7.040.000.000 VND, kỳ hạn 02 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này 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 Phú Yên (bên nhận bảo lãnh).
- + Số tiền gửi có kỳ hạn 54.600.000.000 VND, kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay:

Số tiền gửi có kỳ hạn 30.000.000.000 VND, kỳ hạn 05 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

- Tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên:

Số tiền gửi có kỳ hạn 102.000.000.000 VND, kỳ hạn 05 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

- (ii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 01/01/2024 và tại ngày 31/12/2024 là khoản đầu tư trái phiếu Agribank phát hành ra công chúng năm 2023 (AGRIBANK233101), số lượng: 150.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 08 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Everland An Giang	-	-	550.000.000.000	551.623.754.878
Cộng	-	-	550.000.000.000	551.623.754.878

Đầu tư vào đơn vị khác	31/12/2024				01/01/2024			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	11.350.070	113.500.700.000	-	(**)	11.350.070	113.500.700.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	13.100.000	131.000.000.000	-	(**)	13.100.000	131.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland An Giang	20.000.000	200.000.000.000	-	(**)	-	-	-	-
Cộng		444.500.700.000	-			244.500.700.000	-	

Chi tiết giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Năm 2024 VND
+ 01/01/2024	1.623.754.878
+ Lãi phát sinh sau ngày đầu tư	2.167.496.612
+ Giảm do thanh lý	(3.791.251.490)
Số cuối kỳ	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2024

Tên Công ty	% quyền biểu quyết	% lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
Đầu tư vào đơn vị khác				
+ Công ty Cổ phần Everland An Giang	16,67%	16,67%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	18,92%	Kinh doanh dịch vụ lữ hành	Tầng 7, Tòa nhà Diamond Flower, Số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	16,58%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

(**) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.3. Phải thu của khách hàng****a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	9.452.005.623	22.080.575.026
+ Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	49.124.271.766	259.955.596
+ Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	32.364.261.020	79.790.782.288
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud	30.284.890.692	23.725.875.206
+ Công ty Cổ phần Namha Indusone	-	22.608.862.980
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	42.828.307.890	103.280.543.642
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	64.444.379.642	19.579.732.810
Cộng	64.444.379.642	271.326.327.548

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	20.591.173	2.593.109.909
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	675.329	71.161.857
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	91.939.901	644.624.440
+ Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	7.246.783.577	-
Cộng	7.359.989.980	3.308.896.206

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (i)	83.912.851.725	49.732.865.888
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta (i)	-	22.388.783.279
+ Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	90.457.566.700	63.381.515.788
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương mại An Thuận	56.039.000.000	130.910.561.504
+ Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân (i)	106.676.111.019	70.872.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên (i)	93.072.834.969	41.483.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng (i)	53.344.472.920	26.496.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú (i)	91.465.538.405	-
+ Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	108.322.872.680	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG (i)	93.271.447.423	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	174.658.676.802	9.490.144.383
Cộng	951.221.372.643	414.754.870.842

(i) Đây là các khoản tiền Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con) tạm ứng cho người bán theo các hợp đồng thi công xây lắp của các hạng mục thuộc dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

duỡng 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. Các khoản tạm ứng này sẽ được khấu trừ tương ứng với giá trị thanh toán của các lần nghiệm thu khối lượng. Tại ngày báo cáo, các hợp đồng đang được thực hiện.

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Bà Lê Minh Nguyệt	-	42.500.000.000
+ Ông Lê Văn Tiến	-	40.000.000.000
+ Ông Trương Quang Thế	-	33.000.000.000
+ Ông Trương Quang Mạnh	-	25.000.000.000
+ Bà Phạm Hồng Anh	8.600.000.000	-
+ Ông Bùi Cảnh Hoàng	12.700.000.000	-
+ Ông Nguyễn Thúc Cần	-	10.000.000.000
+ Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	-
+ Các cá nhân khác	12.781.950.000	45.080.000.000
Cộng	74.081.950.000	195.580.000.000

(*) Số dư Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2024 bao gồm các khoản cho cá nhân vay với thời hạn cho vay từ 03 tháng đến 12 tháng và không kỳ hạn, lãi suất từ 2%/năm đến 5%/năm.

5.6. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
+ Phải thu người lao động	8.442.899	-	729.916.000	-
+ Tạm ứng cho các dự án (1)	50.000.000.000	-	119.811.124.000	-
+ Lãi tiền gửi, lãi cho vay, trái phiếu	4.432.897.281	-	1.298.216.458	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (2)	690.115.232.876	-	637.500.000.000	-
+ Bà Nguyễn Tâm Băng (3)	6.000.000.000	-	5.000.000.000	-
+ Phải thu khác	17.001.418.294	-	37.454.000.301	-
Cộng	767.557.991.350	-	801.793.256.759	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Ký cược, ký quỹ (4)	1.262.873.950	-	1.535.372.150	-
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (5)	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	65.962.873.950	-	66.235.372.150	-

(1) Đây là các khoản tạm ứng với mục đích thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù cho các dự án bất động sản. Trong đó bao gồm khoản tạm ứng cho Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, số tiền 50.000.000.000 đồng, mục đích: thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng cho các dự án tại Vịnh Xuân Đài, tỉnh Phú Yên.

(2) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh ("Công ty An Khánh") tại ngày 31/12/2024, bao gồm:

(i) Khoản tiền Công ty đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số: HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5. Số dư phải thu tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024 là 637.500.000.000 VND.

Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:

Tên dự án: Sky Lumiere Center
 Địa điểm: Tại Ô đất HH5 nằm trong Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
 Diện tích: 48.452 m²
 Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)
 Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m²
 Tình trạng của dự án: Dự án đã có Giấy chứng nhận đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(ii) Khoản phải thu Công ty An Khánh theo thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Số dư phải thu tại ngày 31/12/2024 là 52.615.232.876 VND.

(3) Đây là khoản tạm ứng cho bà Nguyễn Tâm Bằng (kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty nhưng đến thời điểm nghỉ việc bà Bằng chưa hoàn trả số tiền này. Ngày 28/3/2025. Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả 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 dự phòng tại ngày 31/12/2024.

(4) Khoản ký cược, ký quỹ dài hạn tại ngày 31/12/2024, là khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương để đảm bảo cho việc thuê mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (5) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh tại ngày 31/12/2024, số tiền 64.200.000.000 VND: Đây là khoản tiền Công ty đã góp theo thỏa thuận của Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 để hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã chuyển nhượng vốn góp và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên và đã thu về số tiền 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 góp vốn và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư và không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

5.7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.512.219.158.063	-	791.414.580.021	-
+ Hàng hóa	13.094.181.860	-	67.357.793.530	-
+ Hàng gửi bán	-	-	19.538.235.155	-
Cộng	1.525.313.339.923	-	878.310.608.706	-

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
-	Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (i)	1.509.811.289.322	789.006.711.280
-	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	2.407.868.741	2.407.868.741
Cộng		1.512.219.158.063	791.414.580.021

- (i) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (bán, cho thuê, khai thác...) chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án:

- 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 Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện 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, thiết bị và đồ nội thất để hoàn thiện và đưa vào khai thác từ Quý III/2025. Tòa tháp C+D (cao 32 tầng) đã xây thô đến tầng 17. Các tòa còn lại đang thi công phần thô.

Tại ngày báo cáo tài chính này, giá trị đầu tư xây lắp đã hoàn thành được nghiệm thu là: 1.300.657.169.094 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên, do Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư. Dự án có quy mô sử dụng đất là 7,32 ha, tổng vốn đầu tư là 786 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 để khởi công xây dựng vào ngày 01/4/2025.

Tại ngày báo cáo tài chính này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 97.442.962.717 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

- Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên, 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.

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 báo cáo tài chính này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 108.515.197.910 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	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 01/01/2024	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	5.530.785.364
Tăng trong năm	267.450.000	-	-	267.450.000
Số dư 31/12/2024	651.086.364	4.888.849.000	258.300.000	5.798.235.364
Giá trị đã hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2024	383.636.364	3.912.401.506	236.868.808	4.532.906.678
Khấu hao trong kỳ	37.804.136	285.768.870	7.599.996	331.173.002
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư 31/12/2024	421.440.500	4.198.170.376	220.300.000	4.864.079.680
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	-	976.447.494	21.431.192	997.878.686
Tại ngày 31/12/2024	229.645.864	690.678.624	13.831.196	934.155.684

(*) Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.030.425.364 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.9. Chi phí trả trước**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	26.126.952	40.849.246
+ Các khoản khác	168.784.856	45.869.279
Cộng	194.911.808	86.718.525
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dài hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.333.867	31.997.816
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	94.625.294.354	2.967.110.579
+ Các khoản khác	1.777.276	3.089.638
Cộng	94.640.405.497	3.002.198.033

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn**a) Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	69.381.682.965	69.381.682.965	81.847.413.315	81.847.413.315
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	57.364.787.238	57.364.787.238	3.551.480.760	3.551.480.760
+ Công ty Cổ phần BKT	7.461.700.070	7.461.700.070	17.085.819.765	17.085.819.765
+ Công ty Cổ phần Xây dựng & Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	6.882.036.550	6.882.036.550	8.290.892.670	8.290.892.670
+ Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	8.384.150.900	8.384.150.900	5.213.981.300	5.213.981.300
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	-	-	196.268.904	196.268.904
+ Phải trả cho các đối tượng khác	71.463.830.199	71.463.830.199	15.503.736.487	15.503.736.487
Cộng	220.938.187.922	220.938.187.922	131.689.593.201	131.689.593.201

b) Phải trả của người bán là các bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	378.488.000	-
Cộng	378.488.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

		31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	(i)	647.083.309.310	204.186.831.231
+ Khách hàng khác		3.049.924.200	-
Cộng		650.133.233.510	204.186.831.231

(i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ nghỉ dưỡng 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. Tổng giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại dự án tại ngày 31/3/2025 là 1.640 tỷ đồng.

5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024 VND	Tăng do hợp nhất trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
+ Thuế giá trị gia tăng đầu ra	12.883.068.563	-	12.931.166.829	17.256.231.180	8.558.004.212
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.448.668.434	2.805.228	12.778.388.134	12.346.704.071	12.883.157.725
+ Thuế thu nhập cá nhân	68.598.615	-	358.183.006	299.195.132	127.586.489
+ Các loại thuế khác	-	-	58.446.650	58.446.650	-
+ Các khoản phải nộp khác	-	-	2.247.076.347	2.247.076.347	-
Cộng	20.400.335.612	2.805.228	28.373.260.966	32.207.653.380	21.568.748.426

5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Chi phí lãi vay	10.345.232.639	6.218.684.932
+ Các khoản trích trước khác	979.976.851	234.259.259
Cộng	11.325.209.490	6.452.944.191

5.14. Phải trả khác**a) Ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	132.860.500
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	240.000.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.546.283	1.402.028.198
Cộng	15.546.283	1.774.888.698

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	377.400.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	-	377.400.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.15. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá trị VND		Số có khả năng trả nợ VND		Phát sinh trong năm		Giá trị VND	
					Tăng VND	Giảm VND		Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn								
+ Ngân hàng MB Bank - CN Hà Đông			-	-	1.578.500.000	3.228.500.000	1.650.000.000	1.650.000.000
+ Ngân hàng VP Bank - CN (1) Chương Dương	27.000.000.000		27.000.000.000		54.269.154.121	40.269.002.170	12.999.848.049	12.999.848.049
+ Ngân hàng Agribank- CN (2) Vĩnh Phúc II	99.990.000.000		99.990.000.000		204.380.000.000	164.390.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	126.990.000.000		126.990.000.000		260.227.654.121	207.887.502.170	74.649.848.049	74.649.848.049
	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá trị VND		Số có khả năng trả nợ VND		Phát sinh trong năm		Giá trị VND	
					Tăng VND	Giảm VND		Số có khả năng trả nợ
b) Vay dài hạn								
+ Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam	523.000.000.000	(3)	523.000.000.000		-	-	523.000.000.000	523.000.000.000
+ Ngân hàng HD Bank - CN Quảng Ninh	475.713.667.325	(4)	475.713.667.325		475.713.667.325	-	-	-
+ Ngân hàng Vietin Bank - CN Tây Quảng Ninh	5.893.570.138	(5)	5.893.570.138		5.893.570.138	-	-	-
Cộng	1.004.607.237.463		1.004.607.237.463		481.607.237.463	-	523.000.000.000	523.000.000.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được hoàn trả theo thời gian như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Từ 1 năm trở xuống	-	-
+ Trên 1 năm đến 5 năm	998.713.667.325	523.000.000.000
+ Trên 5 năm	-	-
Cộng	998.713.667.325	523.000.000.000

(**) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2024:

- (1) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản bao gồm cổ phiếu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty) và tài sản khác của bên thế chấp là bên thứ ba. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 27.000.000.000 VND.
- (2) Đây là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: cố định (5,8%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản là Trái phiếu Agribank 233101 của Công ty, Quyền sử dụng đất của Ông Lê Đình Vinh (Chủ tịch HĐQT Công ty) và Căn hộ chung cư của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty). Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 99.990.000.000 VND.
- (3) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Ngân hàng HDBank. Khoản vay có thời hạn cho vay là 36 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: để Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/8/2023 để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, biện pháp bảo đảm: toàn bộ quyền, lợi ích của Công ty phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 523.000.000.000 VND.
- (4) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 85/24MB/HĐTD ngày 25/4/2024. Khoản vay có thời hạn cho vay là 38 - 42 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: Thanh toán chi phí để thực hiện dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, 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;. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 475.713.667.325 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (5) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ký ngày 12/11/2024. Khoản vay có thời hạn cho vay là 84 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: đầu tư đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, dự kiến hoàn thành và phục vụ khai thác du lịch trên Vịnh Hạ Long và Vịnh Bái Tử Long (tỉnh Quảng Ninh) từ Quý II/2025, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản là 2 tàu du lịch hình thành trong tương lai của Công ty. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 5.893.570.138 VND.

5.16. Vốn chủ sở hữu

- a) 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	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	2.152.498.360.000	(706.800.000)		37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251	
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm trước (điều chỉnh lại)	-	-	-	-	(1.567.297.468)	676.951.269	(890.346.199)	-
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	408.829.708	(408.829.708)	-	-
Mua mới các công ty con	-	-	-	-	-	972.852.078	972.852.078	-
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	2.305.807.599	(2.305.807.599)	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.152.903.800)	-	(1.152.903.800)	-
Thường BDH	-	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(300.000)	-	(300.000)	-
Số dư 01/01/2024	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 vốn trong Năm 2024	-	-	-	-	-	180.000.000.000	180.000.000.000	-
Lãi trong Năm 2024	-	-	-	-	31.408.996.315	2.338.104.290	33.747.100.605	-
Mua mới các công ty con	-	-	-	-	-	3.730.467.479	3.730.467.479	-
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	2.258.097.571	(2.258.097.571)	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.279.048.785)	-	(1.279.048.785)	-
Thường BDH	-	-	-	-	(492.000.000)	-	-	-
Số dư 31/12/2024	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	

ĐƠN
TÍNH
EM
VỊ
HI N
Á T
NH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	161.437.500.000
+ Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
+ Vốn góp của các cổ đông khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
Cộng	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	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
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****a) Doanh thu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
+ Doanh thu bán hàng	1.130.414.568.397	1.066.458.992.210
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	62.484.891.608	23.675.198.190
+ Doanh thu khác	-	-
Cộng	1.192.875.784.911	1.090.134.190.400

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

		Nội dung giao dịch	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
+	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Cung cấp dịch vụ	206.131.282	257.131.178
+	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Bán hàng hóa, Cung cấp dịch vụ	27.582.386.582	-
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Bán hàng hóa, Cung cấp dịch vụ	5.001.605.735	-
+	Công ty Luật TNHH Vietthink	Cho thuê văn phòng, Cung cấp dịch vụ	4.079.763.898	4.913.654.979
Cộng			36.869.887.497	5.170.786.157

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
+	Giảm giá hàng bán	173.514.302	364.720.662
	Cộng	173.514.302	364.720.662

6.3. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
+	Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.080.806.776.027	1.024.947.580.178
+	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	53.234.671.331	16.729.181.409
+	Giá vốn khác	-	-
Cộng		1.134.041.447.358	1.041.676.761.587

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
+	Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	14.514.029.382	4.863.985.578
+	Lãi bán các khoản đầu tư	8.458.748.510	7.000.000.000
Cộng		22.972.777.892	11.863.985.578

6.5. Chi phí tài chính

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
+	Lãi tiền vay	16.994.503.066	22.944.615.253
+	Lỗ chênh lệch tỷ giá	10.865.033	-
+	Chi phí tài chính khác		10.460.000.000
Cộng		17.005.368.099	33.404.615.253

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên	3.120.070.525	6.383.338.433
+ Chi phí dụng cụ, đồ dùng	336.290	450.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	316.045.750	362.993.254
+ Chi phí khác	177.487.972	-
Cộng	3.613.940.537	6.746.781.687

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	4.959.888.377	5.074.911.596
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	172.431.286	237.939.893
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	293.368.866	281.195.548
+ Thuế, phí và lệ phí	94.974.221	26.707.450
+ Chi phí lợi thế thương mại	404.298.781	244.331.296
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.805.085.718	4.946.382.142
+ Chi phí bằng tiền khác	665.165.951	418.392.484
Cộng	11.395.213.200	11.229.860.40

6.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	974.134.735	96.158.469
+ Chi phí nhân công	10.008.893.591	11.458.250.029
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	331.173.002	417.993.324
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	396.456.404.800	194.437.431.777
+ Chi phí khác bằng tiền	50.934.517.304	909.627.973
Cộng	458.705.123.432	207.319.461.572

6.9. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền phạt thu được	-	-
+ Các khoản khác	1.715.443.679	1.617.351.897
Cộng	1.715.443.679	1.617.351.897

6.10. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Các khoản bị phạt	2.322.851.082	302.944.297
+ Các khoản khác	4.730.145.459	2.669.429.033
Cộng	7.052.996.541	2.972.373.330

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	12.700.601.351	9.034.574.151
+ Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các Năm 2023 vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	77.786.783	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.778.388.134	9.034.574.151

6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023 (trình bày lại)
	VND	VND
+ Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	31.408.996.315	(1.567.297.468)
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.771.048.785)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.279.048.785)
Trích quỹ thưởng BĐH	-	(492.000.000)
+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.408.996.315	(3.338.346.253)
+ Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	146	(16)

- (i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu Năm 2023 được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và ảnh hưởng của các điều chỉnh tại thuyết minh 8.5. Việc tính toán lại lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm 2023 giảm từ 141 đồng/cổ phiếu xuống (16) đồng/cổ phiếu.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	741.834.891.584	600.630.624.714
Cộng	741.834.891.584	600.630.624.714

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	207.887.502.170	2.980.776.665
Cộng	207.887.502.170	2.980.776.665

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác***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 một số thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua căn hộ du lịch 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 khách một phần lãi suất vay của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các bên thỏa thuận.

8.2 Thông tin về các bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024: được trình bày tại phụ lục I, phụ lục III Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 số 06/2025/BC-EVG ngày 23/01/2025 và đã được công bố thông tin đại chúng.

b) Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

TT	Bên liên quan	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1	Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	260.813.787	293.880.000
3	Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	231.265.128	258.465.000
4	Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
5	Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
6	Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
7	Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
8	Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
9	Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng (từ ngày 16/4/2024)	63.854.000	-
10	Bà Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng (đến ngày 13/4/2024)	40.809.228	162.417.000
	Cộng		968.742.143	1.086.762.000

Giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan năm 2024:

TT	Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024
			VND
1	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thu hồi tiền tạm ứng Chi tiền tạm ứng Trả tiền gốc vay Trả tiền lãi vay	78.612.236.000 30.000.000.000 10.000.000.000 45.205.479
2	Ông Vũ Quang Hưng	Thu hồi tiền tạm ứng	225.816.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

TT	Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024
3	Ông Phạm Văn Trọng	Cho vay Thu gốc vay Lãi cho vay	40.000.000.000 40.000.000.000 383.123.288
4	Ông Bùi Cảnh Hoàng	Cho vay Lãi cho vay	12.700.000.000 85.863.013

c) Giao dịch trọng yếu của Công ty và các Công ty con với các bên liên quan khác trong năm 2024:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Xem chi tiết tại thuyết minh số 6.1		
2 Mua hàng hóa, dịch vụ		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	148.500.000	-
3 Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty		
+ Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.14		

d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
1 Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3		
2 Phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	160.380.000	-
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn		
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	10.000.000.000
4 Phải thu khác (chi tiết tạm ứng)		
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn	50.000.000.000	98.612.236.000

8.3 Thông tin về bộ phận

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

Tập đoàn có các hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.
- Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, dịch vụ tàu du lịch.

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

Ban Tổng Giám đốc xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm 2024	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	1.130.414.489.949	1.080.806.776.027	49.607.713.922
Kinh doanh dịch vụ	62.287.780.660	53.210.996.237	9.076.784.423
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Cộng	1.192.702.270.609	1.134.017.772.264	58.684.498.345

Năm 2023	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	1.066.094.271.548	1.024.947.580.178	41.146.691.370
Kinh doanh dịch vụ	23.675.198.190	16.729.181.409	6.946.016.781
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Cộng	1.089.769.469.738	1.041.676.761.587	48.092.708.151

Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh do đó không trình bày.

8.4 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

8.5 Thông tin so sánh

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (Công ty mẹ) do Ban Tổng Giám đốc phát hiện khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp năm 2023 chưa được phản ánh trên báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 của Công ty và điều chỉnh khoản chi phí đi vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) năm 2023. Các điều chỉnh này như sau:

- Điều chỉnh tăng Phải thu khác và tăng Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2023 đối với khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp với số tiền là 5.000.000.000 VND;
- Điều chỉnh giảm Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023 và tăng Chi phí tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đối với khoản chi phí đi vay vốn tại Ngân hàng HDBank với số tiền 32.325.698.631 VND.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đối với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	31/12/2023 (trình bày lại)
136	Phải thu ngắn hạn khác	796.793.256.759	5.000.000.000	801.793.256.759
141	Hàng tồn kho	910.636.307.337	(32.325.698.631)	878.310.608.706
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.400.335.612	5.000.000.000	25.400.335.612
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	30.758.401.163	(32.325.698.631)	(1.567.297.468)

b) Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Năm 2023 (trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	1.078.916.622	32.325.698.631	33.404.615.253
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Năm 2023 (trình bày lại)
06	Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(678.736.825.161)	(5.000.000.000)	(683.736.825.161)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	(94.625.024.925)	32.325.698.631	(62.299.326.294)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	302.173.233.283	(1.218.684.932)	300.954.548.351
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.078.916.622)	(15.647.013.699)	(16.725.930.321)

Ngoại trừ các số liệu được điều chỉnh lại nêu trên, các số liệu so sánh tại ngày 01/01/2024 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được mang sang từ số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Phạm Văn Trọng

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn