

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (+84-24) 66668080

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

*Quý IV năm 2023*

*Hà Nội, Ngày 29 tháng 01 năm 2024*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| STT        | TÀI SẢN                                   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|------------|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            | 1   | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn</b>                   | <b>100</b> |             | <b>1.897.721.570.398</b> | <b>1.278.544.162.564</b> |
| <i>I</i>   | <i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i> | <i>110</i> | <i>V.01</i> | <i>129.089.188.082</i>   | <i>30.282.114.819</i>    |
| 1          | Tiền                                      | 111        |             | 52.589.188.082           | 30.282.114.819           |
| 2          | Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 76.500.000.000           |                          |
| <i>III</i> | <i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>        | <i>130</i> |             | <i>1.677.875.976.796</i> | <i>1.055.733.370.253</i> |
| 1          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.02        | 271.326.399.819          | 400.275.838.006          |
| 2          | Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.03        | 448.401.755.383          | 391.378.943.562          |
| 3          | Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        |             | 180.050.000.000          | 80.600.000.000           |
| 4          | Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.04        | 778.097.821.594          | 183.478.588.685          |
| <i>IV</i>  | <i>Hàng tồn kho</i>                       | <i>140</i> |             | <i>89.303.897.426</i>    | <i>184.194.102.228</i>   |
| 1          | Hàng tồn kho                              | 141        | V.05        | 89.303.897.426           | 184.194.102.228          |
| <i>V</i>   | <i>Tài sản ngắn hạn khác</i>              | <i>150</i> |             | <i>1.452.508.094</i>     | <i>8.334.575.264</i>     |
| 1          | Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.06        | 86.718.525               | 65.196.957               |
| 2          | Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 1.365.789.569            | 8.269.378.307            |
| <b>B</b>   | <b>Tài sản dài hạn</b>                    | <b>200</b> |             | <b>1.699.870.215.047</b> | <b>1.385.188.440.879</b> |
| <i>I</i>   | <i>Các khoản phải thu dài hạn</i>         | <i>210</i> |             | <i>66.235.372.150</i>    | <i>66.545.372.150</i>    |
| 1          | Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.04        | 66.235.372.150           | 66.545.372.150           |
| <i>II</i>  | <i>Tài sản cố định</i>                    | <i>220</i> |             | <i>997.878.686</i>       | <i>1.415.872.010</i>     |
| 1          | Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.07        | 997.878.686              | 1.415.872.010            |
|            | - Nguyên giá                              | 222        |             | 5.530.785.364            | 5.530.785.364            |
|            | - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223        |             | (4.532.906.678)          | (4.114.913.354)          |
| <i>IV</i>  | <i>Tài sản dở dang dài hạn</i>            | <i>240</i> |             | <i>818.332.409.911</i>   | <i>631.817.180.184</i>   |
| 1          | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | V.09        | 818.332.409.911          | 631.817.180.184          |
| <i>V</i>   | <i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i> | <i>250</i> |             | <i>811.302.356.267</i>   | <i>685.143.937.922</i>   |
| 1          | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252        | V.08        | 551.801.656.267          | 550.643.237.922          |
| 2          | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | 244.500.700.000          | 134.500.700.000          |
| 5          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 255        |             | 15.000.000.000           | -                        |
| <i>VI</i>  | <i>Tài sản dài hạn khác</i>               | <i>260</i> |             | <i>3.002.198.033</i>     | <i>266.078.613</i>       |
| 1          | Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.06        | 3.002.198.033            | 266.078.613              |
|            | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                  | <b>270</b> |             | <b>3.597.591.785.445</b> | <b>2.663.732.603.443</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

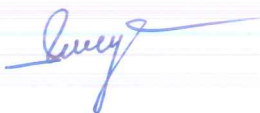
|           | NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số cuối kỳ               |
|-----------|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C</b>  | <b>Nợ phải trả</b>                             | <b>300</b> |             | <b>968.245.023.987</b>   | <b>65.185.088.192</b>    |
| <b>I</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                             | <b>310</b> |             | <b>240.825.060.103</b>   | <b>64.830.740.192</b>    |
| 1         | Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | V.10        | 128.138.112.441          | 47.403.774.551           |
| 2         | Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        | V.11        | 144.339.618              | 303.732.000              |
| 3         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 313        | V.12        | 20.421.625.591           | 8.790.345.491            |
| 4         | Phải trả người lao động                        | 314        |             | 957.847.628              | 995.544.002              |
| 5         | Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 315        |             | 6.452.944.191            | -                        |
| 7         | Phải trả ngắn hạn khác                         | 319        | V.13        | 1.774.888.698            | 696.794.061              |
| 8         | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 320        | V.14        | 74.649.848.049           | -                        |
| 9         | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 322        |             | 8.285.453.887            | 6.640.550.087            |
| <b>II</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                              | <b>330</b> |             | <b>727.419.963.884</b>   | <b>354.348.000</b>       |
| 6         | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn               | 336        |             | 204.042.563.884          | -                        |
| 1         | Phải trả dài hạn khác                          | 337        | V.13        | 377.400.000              | 354.348.000              |
| 8         | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               | 338        | V.14        | 523.000.000.000          | -                        |
| <b>D</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>400</b> |             | <b>2.629.346.761.458</b> | <b>2.598.547.515.251</b> |
| <b>I</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>410</b> | <b>V.15</b> | <b>2.629.346.761.458</b> | <b>2.598.547.515.251</b> |
| 1         | Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
|           | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
| 2         | Thặng dư vốn cổ phần                           | 412        |             | (706.800.000)            | (706.800.000)            |
| 2         | Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        |             | 39.602.907.773           | 37.297.100.174           |
| 3         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        |             | 75.285.628.659           | 48.418.359.425           |
|           | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 44.464.260.455           | 23.028.270.980           |
|           | - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 30.821.368.204           | 25.390.088.445           |
| 4         | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát            | 429        |             | 362.666.665.026          | 361.040.495.652          |
|           | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>3.597.591.785.445</b> | <b>2.663.732.603.443</b> |

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc






Nguyễn Thu Ngân

Nguyễn Tâm Bằng

Nguyễn Thúc Cẩn



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

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

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý IV          |                 | Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|
|  |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                           | Năm trước         |
| 1  | 2     | 3           | 4               | 5               | 6                                 | 7                 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                | 01    | VI.01       | 220.891.368.139 | 278.190.832.715 | 1.089.672.267.978                 | 1.277.677.911.956 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02    | VI.02       | 55.652.262      | -               | 364.720.662                       | -                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)            | 10    |             | 220.835.715.877 | 278.190.832.715 | 1.089.307.547.316                 | 1.277.677.911.956 |
| 4. Giá vốn hàng bán  | 11    | VI.03       | 214.216.217.137 | 272.021.669.962 | 1.041.214.839.165                 | 1.240.041.610.141 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)              | 20    |             | 6.619.498.740   | 6.169.162.753   | 48.092.708.151                    | 37.636.301.815    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21    | VI.04       | 2.088.612.918   | 414.611.269     | 11.686.915.714                    | 5.998.581.736     |
| 7. Chi phí tài chính   | 22    | VI.05       | 1.026.815.414   | -               | 1.078.916.622                     | 22.602.739        |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>   | 23    |             | 1.026.815.414   | -               | 1.078.916.622                     | 22.602.739        |
| 8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh                       | 24    | VI.06       | 617.013.514     | 251.657.622     | 1.158.418.345                     | 718.373.875       |
| 9. Chi phí bán hàng  | 25    | VI.07       | 1.341.898.898   | 780.615.331     | 6.746.781.687                     | 2.455.875.545     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26    |             | 3.139.585.341   | 1.949.483.628   | 11.226.772.838                    | 6.314.809.648     |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+(24)+(25+26)} | 30    |             | 3.816.825.519   | 4.105.332.685   | 41.885.571.063                    | 35.559.969.494    |
| 12. Thu nhập khác  | 31    |             | 873.780.226     | -               | 874.011.149                       | 152.820.358       |
| 13. Chi phí khác   | 32    |             | 298.321.536     | 15.119.359      | 2.229.032.582                     | 2.571.454.180     |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32)  | 40    |             | 575.458.690     | (15.119.359)    | (1.355.021.433)                   | (2.418.633.822)   |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

|   |           |                      |                      |                       |                       |
|---|-----------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br/>(50=30+40)</b>           | <b>50</b> | <b>4.392.284.209</b> | <b>4.090.213.326</b> | <b>40.530.549.630</b> | <b>33.141.335.672</b> |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51        | 870.730.181          | 795.254.365          | 9.055.864.130         | 7.330.584.366         |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52        | -                    | -                    | -                     | -                     |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br/>(60=50-51-52)</b> | <b>60</b> | <b>3.521.554.028</b> | <b>3.294.958.961</b> | <b>31.474.685.500</b> | <b>25.810.751.306</b> |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                 | 61        | 2.996.470.412        | 3.192.231.597        | 30.821.368.204        | 25.390.088.445        |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát                    | 62        | 298.627.654          | 102.727.364          | 653.317.296           | 420.662.861           |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70        | 14                   | 14                   | 143                   | 127                   |

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cán

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Năm nay<br>(01/01/2023-<br>31/12/2023) | Năm trước<br>(01/01/2022-<br>31/12/2022) |
|---|-----------|--|--|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD</b>  |           |  |  |
| <b>1.Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> | <b>40.289.305.905</b>                  | <b>33.141.335.672</b>                    |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>  |           |  |  |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư   | 02        | 417.993.324                            | 364.844.136                              |
| - Các khoản dự phòng  | 03        | 0                                      | (117.861.983)                            |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05        | (11.656.223.850)                       | (6.716.955.611)                          |
| - Chi phí lãi vay   | 06        | 1.131.875.043                          | 22.602.739                               |
| <b>2.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>              | <b>08</b> | <b>30.182.950.422</b>                  | <b>26.693.964.953</b>                    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09        | (500.734.883.332)                      | 62.460.272.118                           |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10        | 94.890.204.802                         | 30.544.044.622                           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11        | 285.377.170.894                        | (278.063.263.857)                        |
| - Tăng giảm chi phí trả trước   | 12        | (2.754.231.517)                        | 32.129.206                               |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14        | (1.131.875.043)                        | (22.602.739)                             |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        | (3.922.993.374)                        | (5.983.765.273)                          |
| - Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh                                    | 17        | (1.926.486.511)                        | (957.600.000)                            |
| <b>3.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>                     | <b>20</b> | <b>(100.020.143.659)</b>               | <b>(165.296.820.970)</b>                 |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                      |           |  |  |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                      | 21        | (186.515.229.727)                      | (427.585.392.056)                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 23        | (568.249.000.000)                      | (193.600.000.000)                        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                     | 24        | 453.799.000.000                        | 125.400.000.000                          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25        | (119.000.000.000)                      | (662.871.221.666)                        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                      | 26        | -                                      | 235.500.000.000                          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                              | 27        | 11.656.223.850                         | 2.062.540.718                            |
| <b>4.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                  | <b>30</b> | <b>(408.309.005.877)</b>               | <b>(921.094.073.004)</b>                 |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                             | 31        | 9.000.000.000                          | 1.050.000.000.000                        |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được   | 33        | 600.630.624.714                        | -  |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34        | (2.980.776.665)                        | (2.000.000.000)                          |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu  | 36        | (509.366.250)                          | -  |
| <b>5.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                               | <b>40</b> | <b>606.140.481.799</b>                 | <b>1.048.000.000.000</b>                 |
| <b>6. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>                             | <b>50</b> | <b>97.811.332.263</b>                  | <b>(38.390.893.974)</b>                  |
| <b>7. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b> | <b>31.277.855.819</b>                  | <b>68.673.008.793</b>                    |
| <b>8. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                            | <b>70</b> | <b>129.089.188.082</b>                 | <b>30.282.114.819</b>                    |

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám Đốc




Nguyễn Thúc Cẩn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Cho kỳ hoạt động Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 09/06/2023.

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

**Trụ sở chính: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.**

**2 Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản

**3 Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu.

**4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty con như sau:

| STT | Tên công ty                         | Địa chỉ  | Tỷ lệ góp vốn | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-----|-------------------------------------|--|---------------|------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn    | Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 60,00%        | 60,00%                 |
| 2   | Công ty Cổ phần Everland Phú Yên    | Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội         | 91,25%        | 91,25%                 |
| 3   | Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay | Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội         | 90,00%        | 90,00%                 |
| 4   | Công ty Cổ phần Meta Tour           | Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội         | 90,00%        | 90,00%                 |



Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty liên kết trực tiếp của công ty là:

| STT | Tên công ty                  | Địa chỉ   | Tỷ lệ góp vốn | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-----|------------------------------|---|---------------|------------------------|
| 1   | Công ty CP Everland An Giang | Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam | 45,83%        | 45,83%                 |

Ngoài ra, Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

| STT | Tên chi nhánh  | Địa chỉ   | Hình thức           |
|-----|--|---|---------------------|
| 1   | Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh | Tòa nhà 47 – 49 Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Hạch toán độc lập   |
| 2   | Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên  | Số 23 Phạm Văn Đồng, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, Phú Yên, Việt Nam                | Hạch toán phụ thuộc |
| 3   | Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp             | Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam  | Hạch toán phụ thuộc |
| 4   | Công ty CP 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  | Hạch toán phụ thuộc |
| 5   | Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc             | Số 66 Nguyễn Du, phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam               | Hạch toán phụ thuộc |

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

- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch  
Kỳ kế toán giữa niên độ: bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 30/06 năm dương lịch
- Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

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

- Chế độ kế toán áp dụng: Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư sửa đổi hướng dẫn, bổ sung các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.
- Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:  
Công ty và các công ty con đã áp dụng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

#### **Hàng tồn kho khác**

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

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

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

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

#### **4 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

#### **5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

#### **Khấu hao tài sản cố định hữu hình**



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

| <b>Loại tài sản</b>     | <b>Thời gian KH</b> |
|-------------------------|---------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc  | 06 - 50 năm         |
| Máy móc thiết bị        | 03 - 12 năm         |
| Phương tiện vận tải     | 06 - 10 năm         |
| Thiết bị quản lý        | 03 - 10 năm         |
| Tài sản cố định khác    | 03 - 05 năm         |
| Tài sản cố định vô hình | 03 - 50 năm         |

## **6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

## **7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 50 năm  |
| Quyền sử dụng đất      | lâu dài |

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



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

## 8 Các khoản đầu tư tài chính

### Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

### Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

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

### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

## 9 Chi phí đi vay

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

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

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

## 10 Chi phí trả trước

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



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

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

#### **11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **12 Các khoản ứng trước**

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

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

#### **13 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

#### **14 Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

#### **15 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

#### **Doanh thu cho thuê bất động sản**

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

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

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

#### **Thu nhập từ hoạt động tài chính**

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

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

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

### **16 Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

#### **Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:**

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



#### **17 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

#### **Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                            | Số cuối kỳ             | Số đầu năm            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                   | 2.072.080.601          | 9.811.009.173         |
| Tiền gửi ngân hàng         | 50.517.107.481         | 20.471.105.646        |
| Các khoản tương đương tiền | 76.500.000.000         |                       |
| <b>Cộng</b>                | <b>129.089.188.082</b> | <b>30.282.114.819</b> |

## 2 Phải thu khách hàng

|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>2.1 Phải thu của khách hàng không là các bên liên quan</b> | <b>268.017.503.613</b> | <b>399.421.295.063</b> |
| Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh                               | 22.080.575.026         | 199.486.268.483        |
| Công ty Cổ phần Thương Mại Mango Việt Nam                     | 259.955.596            | 77.082.159.913         |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh                            | 79.790.782.288         | 82.594.543.233         |
| Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà                    | 53.859.080             | -                      |
| Công ty Cổ phần tập đoàn R&H                                  | 8.792.740.888          | 1.246.650.697          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud       | 23.725.875.206         | 26.008.471.566         |
| Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng DELTA                          | 103.280.543.642        | -                      |
| Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays    | -                      | 87.916.561             |
| Công ty CP NamHa Indusone                                     | 22.608.862.980         |                        |
| Công ty Cổ phần Du lịch Crytal Holidays                       | 506.292.063            |                        |
| Công ty cổ phần thương mại Thiên Hòa Phát                     | 5.726.952.645          |                        |
| Các đối tượng khác  | 1.191.064.199          | 12.915.284.610         |
| <b>2.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>       | <b>3.308.896.206</b>   | <b>854.542.943</b>     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH                 | 644.624.440            | 156.128.125            |
| Công ty Luật TNHH Vietthink                                   | 2.593.109.909          | 695.088.199            |
| Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc                            | 71.161.857             | 3.326.619              |
| <b>Cộng</b>   | <b>271.326.399.819</b> | <b>400.275.838.006</b> |

## 3. Trả trước cho người bán

|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>3.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</b> | <b>448.401.755.383</b> | <b>389.378.943.562</b> |
| Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội                                | 512.582.000            | -                      |
| Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc             | 93.681.515.788         | 115.208.013.973        |
| Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại An Thuận                  | 130.910.561.504        | 112.901.293.515        |
| Công ty TNHH Truyền Thông Quốc tế Chân Thật                   | 1.000.000.000          | -                      |
| Tổng Công ty Tư Vấn Xây Dựng Việt Nam - CTCP                  | 4.438.094.295          | -                      |
| Viện quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc                             | 114.000.000            | -                      |
| Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta                          | 22.388.783.279         | 22.241.180.025         |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND****Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty CP Thương Mại và Đầu tư Công Nghệ Thủ Đô            | 550.000.000            | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Hùng Quân                   | 77.770.365.301         | 119.562.544.203        |
| Công ty TNHH Be Đông Nam Á                                  | 355.291.364            |                        |
| Công ty CP Xây dựng và ứng dụng Công nghệ Delta V           | 600.000.000            |                        |
| Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền Thanh thành phố Sa Đéc | 1.000.000.000          |                        |
| Công ty TNHH đầu tư xây dựng Unicons                        | 46.181.385.128         |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại dịch vụ Hoàng Nguyên      | 41.483.000.000         |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng                  | 26.496.000.000         |                        |
| Các đối tượng khác  | 920.176.724            | 19.465.911.846         |
| <b>3.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>     | -                      | <b>2.000.000.000</b>   |
| Công ty luật TNHH Vietthink                                 | -                      | 2.000.000.000          |
| <b>Cộng</b>   | <b>448.401.755.383</b> | <b>391.378.943.562</b> |



**4. Phải thu khác**

|  | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| <b>4.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>                          | <b>778,097,821,594</b> | -        | <b>183,478,588,685</b> | -        |
| Tạm ứng  | 139,276,675,000        | -        | 2,118,375,000          | -        |
| Lãi cho vay ngắn hạn                                       | 1,121,146,594          | -        | 1,249,063,000          | -        |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1) | 637,500,000,000        | -        | -                      | -        |
| Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (2)           | -                      | -        | 180,000,000,000        | -        |
| Phải thu khác  | 200,000,000            | -        | 111,150,685            | -        |
| <b>4.2 Phải thu khác dài hạn</b>                           | <b>66,235,372,150</b>  | -        | <b>66,545,372,150</b>  | -        |
| Ký cược, ký quỹ  | 1,535,372,150          | -        | 1,845,372,150          | -        |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (3)         | 64,200,000,000         | -        | 64,200,000,000         | -        |
| Dự án BT Phú Yên   | 500,000,000            | -        | 500,000,000            | -        |
|  | <b>844,333,193,744</b> | -        | <b>250,023,960,835</b> | -        |

(1): Hợp đồng đặt cọc số: HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5.

(2): Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất ngày 29/06/2023 giữa Công ty Tập đoàn Everland và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân. Giá chuyển nhượng 187 tỷ. Nội dung: Chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác đầu tư số : 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Everland (Tên mới: Công ty cổ phần Tập đoàn Everland) và Công ty cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất về hợp tác thực hiện dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Tào, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hoà.

(3): Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Bất Động Sản Thiên Minh để cùng triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị New City tại phường Núi San, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Đã được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/4/2021.

**5. Hàng tồn kho**

|                                     | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm             |          |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Hàng gửi bán                        | 19,538,235,155        | -        | -                      | -        |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 2,407,868,741         | -        | 119,116,715            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | -                     | -        | 2,407,868,741          | -        |
| Hàng hóa                            | 67,357,793,530        | -        | 181,667,116,772        | -        |
|                                     | <b>89,303,897,426</b> | -        | <b>184,194,102,228</b> | -        |

**6. Chi phí trả trước**

|                                 | Số cuối kỳ           | Số đầu năm         |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Ngắn hạn                      | <b>78,163,674</b>    | <b>65,196,957</b>  |
| Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ | 71,675,610           | 49,306,524         |
| Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn   | 6,488,064            | 9,451,683          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | -                    | 6,438,750          |
| - Dài hạn                       | <b>3,010,752,884</b> | <b>266,078,613</b> |
| Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ | 3,010,752,884        | 266,078,613        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác  | -                    | -                  |
| <b>Cộng</b>                     | <b>3,088,916,558</b> | <b>331,275,570</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2023

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

| Chỉ tiêu                          | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng          |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------|
| <b>I. NGUYÊN GIÁ</b>              |                       |                  |                                |                          |                      |               |
| Số dư đầu năm                     | 0                     | 383.636.364      | 4.888.849.000                  | 258.300.000              | -                    | 5.530.785.364 |
| - Mua trong năm                   | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành         | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Tăng khác                       | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư          | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán            | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Giảm khác                       | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| Số dư cuối năm                    |                       | 383.636.364      | 4.888.849.000                  | 258.300.000              | -                    | 5.530.785.364 |
| <b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                       |                  |                                |                          |                      |               |
| Số dư đầu năm                     | 0                     | 383.636.364      | 3.502.008.178                  | 229.268.812              | -                    | 417.993.324   |
| - Khấu hao trong năm              | -                     | -                | 410.393.328                    | 7.599.996                | -                    | -             |
| - Tăng khác                       | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư          | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán            | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| - Giảm khác                       | -                     | -                | -                              | -                        | -                    | -             |
| Số dư cuối kỳ                     |                       | 383.636.364      | 3.912.401.506                  | 236.868.808              | -                    | 4.532.906.678 |
| <b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>       |                       |                  |                                |                          |                      |               |
| - Tại ngày đầu kỳ                 | -                     | -                | 1.386.840.822                  | 29.031.188               | -                    | 1.415.872.010 |
| - Tại ngày cuối kỳ                | -                     | -                | 976.447.494                    | 21.431.192               | -                    | 997.878.686   |

Đơn vị tính: VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2023

**8. Đầu tư vào công ty liên kết**

|   | Số cuối kỳ             |                      | Số đầu năm             |                        |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                | Lãi/lỗ lũy kế        | Giá trị hợp lý         | Giá gốc                |
| 1 Công ty Cổ phần Everland An Giang (1) | 550.000.000.000        | 1.801.656.267        | 551.801.656.267        | 550.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>550.000.000.000</b> | <b>1.801.656.267</b> | <b>551.801.656.267</b> | <b>550.000.000.000</b> |

(1) Công ty Cổ phần Everland An Giang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê,.... Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0317140817 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022.



**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| Dự án Tổ hợp du lịch Nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn | 581.788.112.044        | 431.924.351.344        |
| Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm  | 108.236.712.242        | 107.239.459.266        |
| Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay           | 93.246.286.995         | 91.573.742.302         |
| Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu  | 443.263.636            | 1.079.627.272          |
| Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa đéc                            | 2.142.336.363          |                        |
| Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh                            | 32.325.698.631         |                        |
| Dự án đầu tư đóng thuyền   | 150.000.000            |                        |
| <b>Cộng</b>  | <b>818.332.409.911</b> | <b>631.817.180.184</b> |

**10. Phải trả người bán**

|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm            |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                      |                        |                       |
| - Phải trả người bán là các bên không liên quan         | <b>128.138.112.441</b> | <b>47.403.774.551</b> |
| Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát                         | 196.268.904            | 27.556.196.500        |
| Công ty CP Xây dựng & Dịch vụ Thương Mại Phương Nam 135 | 8.290.892.670          | -                     |
| Công ty TNHH MTV du lịch Thành Hưng                     | 920.000.001            | -                     |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận            | -                      | 15.340.365.572        |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc       | -                      | 340.371.214           |
| Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Hùng Quân               | 3.193.858.360          | -                     |
| Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp                | 2.056.485.455          | -                     |
| Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta                    | 81.847.413.315         | -                     |
| Công ty CP Đầu tư và Thương mại EIG                     | 94.924.743             | -                     |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô                   | 5.213.981.300          | -                     |
| Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP            | 96.363.636             |                       |
| Công ty cổ phần BKT                                     | 17.085.819.765         |                       |
| Công ty Cp Phát triển và kinh doanh BĐS Đông Dương      | 1.431.279.223          |                       |
| Công ty TNHH Artelia Việt Nam                           | 2.819.122.242          |                       |
| Công ty CP địa ốc Home & Home                           | 3.205.567.374          |                       |
| Các đối tượng khác                                      | 1.686.135.453          | 4.166.841.265         |
| <b>Cộng</b>   | <b>128.138.112.441</b> | <b>47.403.774.551</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

**11. Người mua trả tiền trước**

|   | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>              |                    |                    |
| - Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan | 144.339.618        | 303.732.000        |
| Công ty Cổ phần Lexus Thăng Long                      | -                  | 303.732.000        |
| Khách hàng khác                                       | 144.339.618        | -                  |
| <b>Cộng</b>   | <b>144.339.618</b> | <b>303.732.000</b> |

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                              | Số đầu kỳ            | Số phải nộp trong kỳ    | Số đã nộp trong kỳ    | Số cuối kỳ            |
|------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Thuế GTGT                  | 1.370.298.776        | 13.830.651.263          | 7.317.881.476         | 7.883.068.563         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.317.558.087        | 8.377.844.374           | 3.225.444.048         | 12.469.958.413        |
| - Thuế thu nhập cá nhân      | 102.488.628          | 137.411.160             | 171.301.173           | 68.598.615            |
| - Thuế các loại thuế khác    | -                    | 301.690.860             | 301.690.860           | -                     |
| <b>Cộng</b>                  | <b>8.790.345.491</b> | <b>22.647.597.657,0</b> | <b>11.016.317.557</b> | <b>20.421.625.591</b> |

**13. Phải trả khác**

|                                  | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>    | <b>134.888.698</b>   | <b>696.794.061</b>   |
| Bảo hiểm xã hội                  | 104.228.900          | -                    |
| Bảo hiểm Y Tế                    | 19.071.000           | -                    |
| Bảo hiểm thất nghiệp             | 9.560.600            | -                    |
| Phải trả, phải nộp khác          | 2.028.198            | 187.427.811          |
| Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu | -                    | 509.366.250          |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn    | 240.000.000          |                      |
| Phải trả, phải nộp khác          | 1.400.000.000        |                      |
| <b>Phải trả khác dài hạn</b>     | <b>377.400.000</b>   | <b>354.348.000</b>   |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn     | 377.400.000          | 354.348.000          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.152.288.698</b> | <b>1.051.142.061</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Quý IV năm 2023

kết thúc tại ngày 31/12/2023

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

| Khoản mục  | Số cuối kỳ             |                        | Trong kỳ               |                      | Số đầu kỳ |                       |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                 | Giá trị   | Số có khả năng trả nợ |
| <b>14.1</b>  |                        |                        |                        |                      |           |                       |
| Vay ngắn hạn   | 74.649.848.049         | 74.649.848.049         | 77.630.624.714         | 2.980.776.665        | -         | -                     |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội                                    | 1.650.000.000          | 1.650.000.000          | 1.650.000.000          |                      |           |                       |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                        | 12.999.848.049         | 12.999.848.049         | 15.980.624.714         | 2.980.776.665        |           |                       |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (2) | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |                      |           |                       |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>523.000.000.000</b> | <b>523.000.000.000</b> | <b>523.000.000.000</b> | -                    | -         | -                     |
| Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ( 1 )      | 523.000.000.000        | 523.000.000.000        | 523.000.000.000        |                      |           |                       |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>597.649.848.049</b> | <b>597.649.848.049</b> | <b>600.630.624.714</b> | <b>2.980.776.665</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>              |

(1): Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 12058/23MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023 số tiền cấp tín dụng là 523.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/08/2026 . Mục đích sử dụng vốn vay là: Cho vay đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

(2): Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 2890LAV202301798 ký ngày 20/10/2023 số tiền cấp tín dụng là 100.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 20/10/2024.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

**15. Vốn chủ sở hữu**

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

| Chỉ tiêu                       | Vốn góp của chủ sở hữu   | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | Cộng                     |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| A                              | 1                        | 2                    | 3                     | 5                                 | 6                                   | 7                        |
| - Số dư đầu năm trước          | 1.050.000.000.000        | (451.200.000)        | 35.038.523.150        | 81.015.294.972                    | 400.462.546.013                     | 1.566.065.164.135        |
| - Tăng vốn trong năm           | 1.102.498.360.000        | -                    | -                     | (52.498.360.000)                  | -                                   | 1.050.000.000.000        |
| - Lãi trong năm                | -                        | -                    | 2.258.577.024         | 25.390.088.445                    | 420.662.861                         | 25.810.751.306           |
| - Trích quỹ ĐTPT 2022          | -                        | -                    | -                     | (2.258.577.024)                   | -                                   | -                        |
| - Trích quỹ KTPL 2022          | -                        | -                    | -                     | (1.129.288.512)                   | -                                   | (1.129.288.512)          |
| - Thương BGD 2021              | -                        | -                    | -                     | (492.000.000)                     | -                                   | (492.000.000)            |
| - Tăng do hợp nhất             | -                        | -                    | -                     | -                                 | 145.162.219.588                     | 145.162.219.588          |
| - Giảm do chuyển nhượng vốn    | -                        | -                    | -                     | -                                 | (185.000.000.000)                   | (185.000.000.000)        |
| - Giảm do không còn hợp nhất   | -                        | -                    | -                     | -                                 | -                                   | -                        |
| - Tăng/(giảm) khác             | -                        | (255.600.000)        | -                     | (1.613.731.266)                   | -                                   | (1.613.731.266)          |
| - Số dư cuối năm trước         | 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        |
| - Số dư đầu năm nay            | 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        |
| - Lợi nhuận trong năm          | -                        | -                    | 2.305.807.599         | 30.821.368.204                    | 1.626.169.374                       | 32.447.537.578           |
| Trích quỹ đầu tư phát triển    | -                        | -                    | -                     | (2.305.807.599)                   | -                                   | -                        |
| Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi | -                        | -                    | -                     | (1.152.903.800)                   | -                                   | (1.152.903.800)          |
| Thù lao BKS, BGD               | -                        | -                    | -                     | (492.000.000)                     | -                                   | (492.000.000)            |
| - Giảm khác                    | -                        | -                    | -                     | (3.387.571)                       | -                                   | (3.387.571)              |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>           | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>(706.800.000)</b> | <b>39.602.907.773</b> | <b>75.285.628.659</b>             | <b>362.666.665.026</b>              | <b>2.629.346.761.458</b> |

Đơn vị tính: VND

**15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vốn góp của các Cổ đông</b> | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>2.152.498.360.000</b> |
| 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          |
| Các cổ đông khác               | 1.307.519.860.000        | 1.307.519.860.000        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>2.152.498.360.000</b> |

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

|                                    | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>      | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>1.050.000.000.000</b> |
| + Vốn góp đầu năm                  | 2.152.498.360.000        | 1.050.000.000.000        |
| + Vốn góp tăng trong năm           | -                        | 1.102.498.360.000        |
| + Vốn góp giảm trong năm           | -                        | -                        |
| + Vốn góp cuối năm                 | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
| <b>Cổ tức và lợi nhuận đã chia</b> | <b>-</b>                 | <b>52.498.360.000</b>    |
| <b>Cộng</b>                        | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>2.152.498.360.000</b> |

**15.4. Cổ phiếu**

|   | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|---|--------------------|--------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành     | 215.249.836        | 215.249.836        |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng | 215.249.836        | 215.249.836        |
| + Cổ phiếu phổ thông                      | 215.249.836        | 215.249.836        |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành         | 215.249.836        | 215.249.836        |
| + Cổ phiếu phổ thông                      | 215.249.836        | 215.249.836        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>215.249.836</b> | <b>215.249.836</b> |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu



**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1 Doanh thu**

|   | Từ 01/10/2023 đến<br>31/12/2023 | Từ 01/10/2022 đến<br>31/12/2022 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa | 212.179.118.150                 | 268.894.004.546                 |
| Doanh thu xây lắp                       | -                               | 5.366.965.671                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ              | 8.712.249.989                   | 3.639.446.100                   |
| Doanh thu khác                          | -                               | 290.416.398                     |
| <b>Cộng</b>                             | <b>220.891.368.139</b>          | <b>278.190.832.715</b>          |

**2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                       | Từ 01/10/2023 đến<br>31/12/2023 | Từ 01/10/2022 đến<br>31/12/2022 |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| + Hàng bán bị trả lại | 55.652.262                      | -                               |
| <b>Cộng</b>           | <b>55.652.262</b>               | <b>-</b>                        |

**3 Giá vốn hàng bán**

|                                       | Từ 01/10/2023 đến<br>31/12/2023 | Từ 01/10/2022 đến<br>31/12/2022 |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa | 206.395.735.476                 | 265.184.219.132                 |
| Giá vốn hoạt động xây lắp             | -                               | 4.997.259.903                   |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp       | 7.820.481.661                   | 1.549.774.529                   |
| Giá vốn khác                          | -                               | 290.416.398                     |
| <b>Cộng</b>                           | <b>214.216.217.137</b>          | <b>272.021.669.962</b>          |

**4 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                 | Từ 01/10/2023 đến<br>31/12/2023 | Từ 01/10/2022 đến<br>31/12/2022 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay | 2.088.612.918                   | 414.611.269                     |
| <b>Cộng</b>                     | <b>2.088.612.918</b>            | <b>414.611.269</b>              |

**5 Chi phí tài chính**

|                 | Từ 01/10/2023 đến<br>31/12/2023 | Từ 01/10/2022 đến<br>31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí lãi vay | 1.026.815.414                   | -                               |
| <b>Cộng</b>     | <b>1.026.815.414</b>            | <b>-</b>                        |

**6 Chi phí bán hàng**

|                            | Từ 01/10/2023 đến<br>31/12/2023 | Từ 01/10/2022 đến<br>31/12/2022 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng | 1.195.334.583                   | 779.193.331                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND****Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

|   |                                     |                                     |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 146.564.315                         | 1.422.000                           |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.341.898.898</b>                | <b>780.615.331</b>                  |
| <b>7 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                               | <b>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</b> | <b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý   | 1.299.821.099                       | 515.972.474                         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng   | 37.562.419                          | 81.250.313                          |
| Chi phí KH TSCĐ   | 104.498.331                         | 109.143.652                         |
| Thuế phí, lệ phí  | 2.678.500                           | 32.700.127                          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 1.350.775.244                       | 845.634.645                         |
| Chi phí bằng tiền khác  | 344.249.748                         | 364.782.417                         |
| <b>Cộng</b>   | <b>3.139.585.341</b>                | <b>1.949.483.628</b>                |
| <b>8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                         | <b>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</b> | <b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b> |
| <b>Chỉ tiêu</b>   |                                     |                                     |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>870.730.181</b>                  | <b>795.254.365</b>                  |
| <b>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty</b>                         |                                     |                                     |
| Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ                                   | 579.831.934                         | 522.567.189                         |
| Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Vân Đồn             | 38.424.747                          | 4.130.640                           |
| Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay          | 89.758.381                          | 70.706.210                          |
| Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Phú Yên             | 162.715.119                         | 197.850.326                         |
| Công ty Cổ phần Meta Tour   | -                                   | -                                   |
| <b>9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                   | <b>Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023</b> | <b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b> |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty                      | 2.996.470.412                       | 3.192.231.597                       |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty                       | 2.996.470.412                       | 3.192.231.597                       |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCH                  | -                                   | 405.322.128                         |
| Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)                       | 215.249.836                         | 199.416.546                         |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                     | <b>14</b>                           | <b>14</b>                           |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2023

**VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

| <i>STT</i> | <i>Tên tổ chức/cá nhân có liên quan</i>       | <i>Mối quan hệ</i>  |
|------------|---|---|
| 1          | Công ty Cổ phần Everland Phú Yên              | Công ty con   |
| 2          | Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn              | Công ty con   |
| 3          | Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay           | Công ty con   |
| 4          | Công ty Cổ phần Meta Tour                     | Công ty con   |
| 5          | Công ty Cổ phần Everland An Giang             | Công ty liên kết  |
| 6          | Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH |
| 7          | Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc            | Ông Nguyễn Thúc Cận – Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc.                    |
| 8          | Công ty Luật TNHH Vietthink                   | Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink                          |

**2. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

| Năm nay                                | Doanh thu theo bộ phận | Chi phí theo bộ phận   | KQKD theo bộ phận    |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|
| Kinh doanh thương mại                  | 212.179.118.150        | 205.942.021.096        | 6.237.097.054        |
| Thi công, xây lắp                      | 0                      | -                      | -                    |
| Kinh doanh dịch vụ                     | 8.656.597.727          | 8.274.196.041          | 382.401.686          |
| Kinh doanh khác                        | 0                      | -                      | -                    |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận |                        |                        | -                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>220.835.715.877</b> | <b>214.216.217.137</b> | <b>6.619.498.740</b> |
| Lãi lỗ trong các công ty liên kết      |                        |                        | 617.013.514          |
| Doanh thu hoạt động tài chính          |                        |                        | 2.088.612.918        |
| Chi phí hoạt động tài chính            |                        |                        | 1.026.815.414        |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận |                        |                        | 4.481.484.239        |
| <b>Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD</b>      |                        |                        | <b>3.816.825.519</b> |

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính quý này là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 được lập bởi Công ty CP tập đoàn Everland.

Hà Nội, Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn