

# **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 – 32



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

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

**BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

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

**BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ vấn đề được nêu trong Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ kèm theo, không có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Nguyễn Thúc Cán**  
**Tổng Giám đốc**  
Ngày 15 tháng 8 năm 2023

Số: 176/2023/RSMHN-BCSX

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland****Báo cáo soát xét về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 06 đến trang 32.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ, đồng thời chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Cơ sở của kết luận ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ**

Như trình bày trên Báo cáo kiểm toán độc lập năm 2022, chúng tôi đã được bổ nhiệm kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland vào ngày 03/4/2023 và do đó chúng tôi đã không được chứng kiến việc kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022. Các thủ tục soát xét thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục này tại ngày 31/12/2022. Do số dư hàng tồn kho và tiền mặt cuối năm trước chuyển sang là số dư đầu kỳ này và có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh đối với lợi nhuận được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền thuần trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ hay không.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

***Kết luận ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại “Cơ sở của kết luận kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ.

***Kết luận chấp nhận toàn phần về tình hình tài chính riêng giữa niên độ***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 30/6/2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ.

***Vấn đề khác***

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022 đã được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty kiểm toán này đã đưa kết luận chấp nhận toàn phần tại Báo cáo soát xét số 14/2022/UHY-HN/BCSX phát hành ngày 29/8/2022.



**Hoàng Thị Vinh**  
**Giám đốc Kiểm toán**  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
1678-2023-026-1

*Thay mặt và đại diện*  
**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
**Thành viên Hãng RSM Quốc tế**

Hà Nội, Ngày 15 tháng 8 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>538.747.538.652</b>	<b>500.217.954.117</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>7.829.079.674</b>	<b>6.415.540.694</b>
1. Tiền	111		829.079.674	6.415.540.694
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>415.829.971.819</b>	<b>309.713.948.554</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	199.117.180.358	128.043.616.554
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	11.579.931.367	1.670.332.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	17.700.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	187.432.860.094	180.000.000.000
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.5</b>	<b>115.050.127.845</b>	<b>184.028.217.912</b>
1. Hàng tồn kho	141		115.050.127.845	184.028.217.912
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>38.359.314</b>	<b>60.246.957</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		38.359.314	60.246.957
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.792.977.343.580</b>	<b>1.793.512.540.244</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>66.215.372.150</b>	<b>66.545.372.150</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	66.215.372.150	66.545.372.150
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.181.644.158</b>	<b>1.386.840.822</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.181.644.158	1.386.840.822
Nguyên giá	222		5.272.485.364	5.272.485.364
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.090.841.206)	(3.885.644.542)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.079.627.272</b>	<b>1.079.627.272</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.079.627.272	1.079.627.272
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	<b>1.724.500.700.000</b>	<b>1.724.500.700.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.040.000.000.000	1.040.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		550.000.000.000	550.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		134.500.700.000	134.500.700.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.331.724.882.232</b>	<b>2.293.730.494.361</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)  
Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>80.684.498.791</b>	<b>60.730.730.048</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>80.330.150.791</b>	<b>60.376.382.048</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.8	50.492.334.342	44.291.780.834
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.9	453.732.000	320.485.688
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	20.553.545.712	7.832.832.421
4. Phải trả người lao động	314		638.995.050	659.890.251
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		152.089.800	630.842.767
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.039.453.887	6.640.550.087
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>354.348.000</b>	<b>354.348.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		354.348.000	354.348.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.11</b>	<b>2.251.040.383.441</b>	<b>2.232.999.764.313</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.251.040.383.441</b>	<b>2.232.999.764.313</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)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		39.602.907.773	37.297.100.174
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		59.645.915.668	43.911.104.139
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.206.392.740	20.853.028.147
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.439.522.928	23.058.075.992
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.331.724.882.232</b>	<b>2.293.730.494.361</b>



Nguyễn Thúc Cận  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 8 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng  
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh  
Người lập



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>5.1</b>	<b>380.641.784.555</b>	<b>486.863.189.413</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>380.641.784.555</b>	<b>486.863.189.413</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	353.931.919.428	468.665.964.475
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>26.709.865.127</b>	<b>18.197.224.938</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	7.045.638.281	5.517.273.578
7. Chi phí tài chính	22		-	22.602.739
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	22.602.739
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	2.769.062.923	1.154.562.064
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	3.966.796.517	2.240.405.609
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>27.019.643.968</b>	<b>20.296.928.104</b>
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	5.6	1.638.096.759	2.000.341.195
<b>13. (Lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>(1.638.096.759)</b>	<b>(2.000.341.195)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>25.381.547.209</b>	<b>18.296.586.909</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	5.942.024.281	4.059.585.621
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>19.439.522.928</b>	<b>14.237.001.288</b>



Nguyễn Thúc Cán  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 8 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng  
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>5.7</b>	<b>25.381.547.209</b>	<b>18.296.586.909</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.8	205.196.664	108.895.152
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(7.045.638.281)	(5.517.273.578)
- Chi phí lãi vay	06		-	22.602.739
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>18.541.105.592</b>	<b>12.910.811.222</b>
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(81.041.631.484)	(161.809.870.896)
- Giảm hàng tồn kho	10		68.978.090.067	3.169.406.429
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		14.457.360.610	(64.765.075.222)
- Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12		21.887.643	(14.305.710)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(22.602.739)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(1.309.685.412)	(2.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>19.647.127.016</b>	<b>(212.531.636.916)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(636.363.636)
2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(18.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		300.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(986.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	110.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.246.500	5.517.273.578
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(17.698.753.500)</b>	<b>(871.119.090.058)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.049.744.400.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(534.834.536)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(534.834.536)</b>	<b>1.047.744.400.000</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>1.413.538.980</b>	<b>(35.906.326.974)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	6.415.540.694	43.142.759.357
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	7.829.079.674	7.236.432.383



Nguyễn Thúc Cán  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 8 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng  
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 ngày 27/10/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được thay đổi 25 lần với lần gần đây nhất vào ngày 19/6/2023.

Ngày 26/5/2017, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất ngày 19/6/2023, Công ty có vốn điều lệ là 2.152.498.360.000 VND, chia thành 215.249.836 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh được đặt tại Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2023 là 52 người (tại ngày 01/01/2023 là 56 người).

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- 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.

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2023, Công ty có các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính trong kỳ	Địa chỉ giao dịch	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty CP Everland Vân Đồn	Xây dựng	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	60%	60%
2	Công ty CP Everland Phú Yên	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	91,25%	91,25%
3	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	90%	90%

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)**

Tại ngày 30/6/2023, Công ty liên kết trực tiếp của Công ty là:

<b>STT</b>	<b>Tên công ty</b>	<b>Hoạt động chính trong kỳ</b>	<b>Địa chỉ giao dịch</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>
1	Công ty CP Everland An Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê theo đăng ký doanh nghiệp	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 30/6/2023 Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

<b>STT</b>	<b>Tên chi nhánh</b>	<b>Địa chỉ giao dịch</b>	<b>Hình thức</b>
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 – 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
3	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, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc
4	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, tỉnh Phú Yên, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ giữa niên độ này không bao gồm số liệu của các công ty con, công ty liên kết mà Công ty kiểm soát đến ngày 30/6/2023.

Ngoài Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty còn lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"). Người sử dụng nên đọc Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của toàn Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

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

Kỳ kế toán giữa niên độ của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm dương lịch.

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo*

#### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

##### **3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán**

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ này.

##### **3.2 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

##### **3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### **3.5 Các khoản phải thu về cho vay**

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

##### **3.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.6 Hàng tồn kho (tiếp)**

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 và Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên giá trị thuần có thể thực hiện được của các hàng tồn kho này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

**3.7 Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

**Thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

**3.8 Cho thuê tài sản****Cho thuê hoạt động**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

**3.9 Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.9 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)**

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

**Đầu tư khác**

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

**3.11 Vốn chủ sở hữu**

**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.12 Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của kỳ đó.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư***

Lãi từ chuyển nhượng dự án đầu tư được ghi nhận tại thời điểm chuyển nhượng, được xác định là ngày hai bên ký thỏa thuận chuyển nhượng và bàn giao bản gốc Hợp đồng hợp tác đầu tư. Kể từ thời điểm đó, toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án đầu tư đã được chuyển cho bên nhận chuyển nhượng.

**3.13 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**3.14 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí quảng cáo,....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế môn bài; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

**3.15 Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Trong kỳ, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.15 Thuế (tiếp)**

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

- Bán hàng hóa 10%
- Dịch vụ 10%
- Chuyển nhượng dự án đầu tư Không chịu thuế

***Các loại thuế khác***

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	422.930.000	1.076.713.780
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	406.149.674	5.338.826.914
Các khoản tương đương tiền (i)	7.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.829.079.674</b>	<b>6.415.540.694</b>

(i) Đây là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Thanh Xuân.

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

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>842.167.109</b>	<b>951.462.066</b>
Công ty CP Everland Vân Đồn	10.831.399	3.160.118
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	-	87.916.561
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	7.560.933	-
Công ty CP Everland Phú Yên	6.488.315	5.842.444
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	3.695.467	3.326.619
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	91.395.425	156.128.125
Công ty Luật TNHH Vietthink	722.195.570	695.088.199
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>198.275.013.249</b>	<b>127.092.154.488</b>
Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam	14.812.955.596	26.612.542.396
Công ty CP Tập đoàn R&H	34.448.881.682	1.246.650.697
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud	-	13.484.589.894
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	94.624.027.397	74.732.917.016
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	47.512.537.288	-
Các khách hàng khác	6.876.611.286	11.015.454.485
<b>Cộng</b>	<b>199.117.180.358</b>	<b>128.043.616.554</b>

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

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	9.826.179.367	-
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	403.420.000	320.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Công nghệ Thủ đô	700.000.000	700.000.000
Các nhà cung cấp khác	650.332.000	650.332.000
<b>Cộng</b>	<b>11.579.931.367</b>	<b>1.670.332.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

**4.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>17.700.000.000</b>	-
Bà Lê Minh Nguyệt	17.700.000.000	-
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.700.000.000</b>	-

**4.5 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	119.116.715
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.407.868.741	2.407.868.741
Hàng hóa	112.642.259.104	181.501.232.456
<b>Cộng</b>	<b>115.050.127.845</b>	<b>184.028.217.912</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

**4.6 Phải thu khác**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>363.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	132.000.000	-
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	115.500.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Xuân Đài Bay	115.500.000	-
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>187.069.860.094</b>	<b>180.000.000.000</b>
Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (i)	-	180.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân (i)	187.000.000.000	-
Phải thu khác	69.860.094	-
<b>Cộng</b>	<b>187.432.860.094</b>	<b>180.000.000.000</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>66.215.372.150</b>	<b>66.545.372.150</b>
Ký cược, ký quỹ	1.515.372.150	1.845.372.150
- Công ty CP Phát triển Kinh doanh BĐS Đông Dương	1.161.024.150	1.491.024.150
- Đối tượng khác	354.348.000	354.348.000
Phải thu khác	64.700.000.000	64.700.000.000
- Dự án BT Phú Yên	500.000.000	500.000.000
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (ii)	64.200.000.000	64.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.215.372.150</b>	<b>66.545.372.150</b>

(i) Trong kỳ, Công ty chuyển nhượng hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân với giá trị là 187.000.000.000 VND.

(ii) Đây là khoản hợp tác đầu tư giao cho Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc quản lý và chịu trách nhiệm với phần vốn đầu tư như sau:

Hợp đồng	Tên dự án	Địa chỉ	Tổng vốn đầu tư	Tỷ lệ tham gia	Tài sản cầm cố	Thông tin khác
99/2021/HĐ HTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021	Khu đô thị The Nev City	Phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang	3.500 tỷ VND	70:30	Cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ NDOT giữ tại một công ty khác.	Hiện dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 30/6/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.040.000.000.000</b>	-	<b>1.040.000.000.000</b>	-
Công ty CP Everland Văn Đồn	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Công ty CP Everland Phú Yên	365.000.000.000	-	365.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	225.000.000.000	-	225.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>550.000.000.000</b>	-	<b>550.000.000.000</b>	-
Công ty CP Everland An Giang	550.000.000.000	-	550.000.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>134.500.700.000</b>	-	<b>134.500.700.000</b>	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	-	113.500.700.000	-
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	21.000.000.000	-	21.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.724.500.700.000</b>	-	<b>1.724.500.700.000</b>	-

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

**4.8 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	10.949.753.055	340.371.214
Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận	14.836.047.181	15.340.365.572
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	1.677.551.320	27.556.196.500
Công ty Cổ phần BKT	12.660.459.555	-
Các đối tượng khác	10.368.523.231	1.054.847.548
<b>Cộng</b>	<b>50.492.334.342</b>	<b>44.291.780.834</b>

**4.9 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Bên liên quan trả tiền trước</b>	-	<b>16.753.688</b>
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	-	16.753.688
<b>Bên thứ ba trả tiền trước</b>	<b>453.732.000</b>	<b>303.732.000</b>
Công ty CP Lexus Thăng Long	303.732.000	303.732.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Công nghệ Thủ Đô	150.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>453.732.000</b>	<b>320.485.688</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.10 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2023		Trong kỳ		Tại ngày 30/6/2023	
	Số dư	VND	Tăng	Khấu trừ	Số dư	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	-		28.557.758.648	28.557.758.648	-	
	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Đã nộp/khấu trừ</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>
Thuế GTGT đầu ra	-	1.370.298.776	30.256.328.902	38.397.235.011	-	9.511.204.885
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.384.533.645	1.309.685.412	5.942.024.281	-	11.016.872.514
Thuế thu nhập cá nhân	-	78.000.000	78.000.000	25.468.313	-	25.468.313
Các loại thuế khác	-	-	8.000.000	8.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>7.832.832.421</b>	<b>31.652.014.314</b>	<b>44.372.727.605</b>	<b>-</b>	<b>20.553.545.712</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.11 Vốn chủ sở hữu****4.11.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.050.000.000.000</b>	<b>(451.200.000)</b>	<b>35.038.523.150</b>	<b>77.236.862.683</b>	<b>1.161.824.185.833</b>
Góp vốn	1.102.498.360.000	-	-	(52.498.360.000)	1.050.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	23.058.075.992	23.058.075.992
Trích quỹ ĐTPT 2021	-	-	2.258.577.024	(2.258.577.024)	-
Trích quỹ KTPL 2021	-	-	-	(1.129.288.512)	(1.129.288.512)
Thường BĐH 2021	-	-	-	(492.000.000)	(492.000.000)
Giảm khác	-	(255.600.000)	-	(5.609.000)	(261.209.000)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>37.297.100.174</b>	<b>43.911.104.139</b>	<b>2.232.999.764.313</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>37.297.100.174</b>	<b>43.911.104.139</b>	<b>2.232.999.764.313</b>
Lãi trong kỳ	-	-	-	19.439.522.928	19.439.522.928
Trích quỹ ĐTPT 2022 (i)	-	-	2.305.807.599	(2.305.807.599)	-
Trích quỹ KTPL 2022 (i)	-	-	-	(1.152.903.800)	(1.152.903.800)
Thường BĐH 2022 (i)	-	-	-	(246.000.000)	(246.000.000)
<b>Tại ngày 30/6/2023</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>39.602.907.773</b>	<b>59.645.915.668</b>	<b>2.251.040.383.441</b>

(i) Trong kỳ, Công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban Điều hành theo Nghị quyết số 23/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/5/2023.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

**4.11 Vốn chủ sở hữu (tiếp)**

**4.11.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 30/6/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	1.000 VND	%	1.000 VND	%
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000	26,33	566.691.000	26,33
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500	7,50	161.437.500	7,50
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000	5,43	116.850.000	5,43
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT	94.500.000	4,39	94.500.000	4,39
Các cổ đông khác	1.213.019.860	56,35	1.213.019.860	56,35
<b>Cộng</b>	<b>2.152.498.360</b>	<b>100</b>	<b>2.152.498.360</b>	<b>100</b>

**4.11.3 Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/6/2023 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	215.249.836
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- 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 ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Doanh thu bán hàng hóa	373.104.668.740	477.528.735.504
Doanh thu cung cấp dịch vụ thi công	-	4.765.760.884
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.537.115.815	4.568.693.025
<b>Cộng</b>	<b>380.641.784.555</b>	<b>486.863.189.413</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	348.672.890.720	462.116.499.444
Giá vốn của dịch vụ thi công	-	2.754.663.826
Giá vốn của dịch vụ khác	5.259.028.708	3.794.801.205
<b>Cộng</b>	<b>353.931.919.428</b>	<b>468.665.964.475</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.638.281	17.273.578
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính (i)	7.000.000.000	5.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.045.638.281</b>	<b>5.517.273.578</b>

(i) Phát sinh trong kỳ là khoản lãi từ việc chuyển nhượng dự án hợp tác đầu tư Khu du lịch và Du thuyền Đệ Nhất, chi tiết tại Thuyết minh số 4.6 "Phải thu khác".

**5.4 Chi phí bán hàng**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	2.587.785.650	647.062.064
Chi phí bằng tiền khác	181.277.273	507.500.000
<b>Cộng</b>	<b>2.769.062.923</b>	<b>1.154.562.064</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.953.431.602	704.480.363
Chi phí vật liệu văn phòng	32.246.734	53.909.038
Chi phí khấu hao tài sản	205.196.664	108.895.152
Thuế và các khoản lệ phí	8.165.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.767.756.517	1.368.121.056
<b>Cộng</b>	<b>3.966.796.517</b>	<b>2.240.405.609</b>

**5.6 Chi phí khác**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Các khoản bị phạt	338.039.092	341.193
Các khoản khác	1.300.057.667	2.000.000.002
<b>Cộng</b>	<b>1.638.096.759</b>	<b>2.000.341.195</b>

**5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ kỳ trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

**5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>25.381.547.209</b>	<b>18.296.586.909</b>
<b>Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận</b>	<b>1.639.096.760</b>	<b>2.001.341.195</b>
Chi phí không được trừ	1.638.096.760	2.000.341.195
Các khoản khác	1.000.000	1.000.000
<b>Lợi nhuận sau điều chỉnh</b>	<b>27.020.643.969</b>	<b>20.297.928.104</b>
<b>Thu nhập tính thuế ước tính trong kỳ</b>	<b>27.020.643.969</b>	<b>20.297.928.104</b>
Thuế suất (%)	20%	20%
<b>Thuế TNDN ước tính trong kỳ</b>	<b>5.404.128.793</b>	<b>4.059.585.621</b>
Nộp bổ sung thuế TNDN các năm trước	537.895.488	-
<b>CP thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>5.942.024.281</b>	<b>4.059.585.621</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	6.384.533.645	5.678.665.456
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(1.309.685.412)	(2.000.000.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>11.016.872.514</b>	<b>7.738.251.077</b>

**5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nhân viên	4.541.217.252	1.351.542.427
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.246.734	2.808.572.864
Chi phí khấu hao tài sản cố định	205.196.664	108.895.152
Thuế và các khoản lệ phí	8.165.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài và khác bằng tiền	7.208.062.498	1.880.621.056
Giá vốn hàng bán	348.672.890.720	-
<b>Cộng</b>	<b>360.667.778.868</b>	<b>6.149.631.499</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo*

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo quy định của Chuẩn mực Kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận” và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì bộ phận có thể xác định là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với bộ phận khác. Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu kinh doanh hoạt động thương mại vật liệu xây dựng chiếm trên 98% trên địa bàn Hà Nội và một số tỉnh miền Bắc. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo bộ phận cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 30/6/2023, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<b>Tại ngày 30/6/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Từ 01 năm trở xuống	13.590.407.715	6.922.656.675
Trên 01 năm đến 05 năm	13.408.051.338	5.398.960.275
<b>Cộng</b>	<b>26.998.459.053</b>	<b>12.321.616.950</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)****7.1 Cam kết thuê hoạt động (tiếp)**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chi tiết như sau:

<b>STT</b>	<b>Số hợp đồng</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Đối tượng thuê</b>	<b>Bên cho thuê</b>	<b>Diện tích thuê tại ngày 30/6/2023</b>	<b>Đơn giá thuê</b>	<b>Thời hạn thuê</b>	<b>Thanh toán</b>	<b>Mục đích</b>
1	18/2021/HĐTVP	18/01/2021	Ô số 4 và số 5, tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 đường Lê Văn Lương, khu đô thị mới N1, phường Chính, Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Ông Trần Mạnh Dũng	510 m <sup>2</sup>	Chi tiết theo Hợp đồng	03 năm kể từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 31/3/2024	03 tháng/lần	Cho thuê
2	0108/2019/HĐTVP-ĐD-EVG	21/8/2019	Tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Công ty CP Phát triển Kinh doanh BĐS Dương	997,75 m <sup>2</sup>	Chi tiết theo Hợp đồng	05 năm kể từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 30/9/2024	03 tháng/lần	Văn phòng làm việc và thực hiện các hoạt động kinh doanh
3	50/2023/HĐTT/TH-EVL	03/4/2023	Tàu QN-7480 và tàu QN-8691	Công ty TNHH MTV Du lịch Thành Hưng		Chi tiết theo Hợp đồng	03 năm kể từ ngày giao nhận tàu. Tàu QN-8691 là ngày 05/4/2023, tàu QN-7480 là ngày 12/4/2023	01 tháng/lần	Kinh doanh dịch vụ vận chuyển khách và hàng hóa



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo*

**7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con
Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Công ty con
Công ty CP Everland An Giang	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink

Các thành viên Hội đồng Quản trị,  
Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và  
các cổ đông của Công ty

**Giao dịch với các bên liên quan**

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

***Bán hàng và cung cấp dịch vụ***

	<u>Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND</u>
Công ty CP Everland Phú Yên	223.088.729	216.223.191
Công ty CP Everland Vân Đồn	367.597.117	821.455.698
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	255.753.363	371.165.101
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	1.290.809.126
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.194.651.141	1.063.349.298
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	126.395.147	-
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays		471.834.537
<b>Cộng</b>	<b>3.167.485.497</b>	<b>4.234.836.951</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)**

**Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)**

**Mua hàng**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	60.000.000
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	4.824.074
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>64.824.074</b>

**Tài sản đảm bảo**

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.6 "Phải thu khác".

**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**

Tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	156.918.750	47.600.000
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	139.670.000	128.790.000
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập HĐQT	30.000.000	10.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban Kiểm soát	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
<b>Cộng</b>		<b>482.588.750</b>	<b>342.390.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC riêng giữa niên độ kèm theo

**7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)****7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)****Số dư với các bên liên quan**

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.2 “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”;
- Thuyết minh số 4.6 “Phải thu khác”;
- Thuyết minh số 4.7 “Đầu tư tài chính dài hạn”;
- Thuyết minh số 4.9 “Người mua trả tiền trước ngắn hạn”.

**7.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ngày 29/7/2023, Hội đồng Quản trị Công ty có Nghị quyết số 30/2023/NQ-HĐQT thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh. Và ngày 12/8/2023, Hội đồng Quản trị Công ty tiếp tục có Nghị quyết số 32/2023/NQ-HĐQT thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh để bổ sung vốn thực hiện việc nhận chuyển nhượng trên.


Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023.

**7.4 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn UHY Việt Nam.



  
Nguyễn Thúc Cận  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 8 năm 2023

  
Nguyễn Tâm Bằng  
Kế toán trưởng

  
Phùng Thị Lan Anh  
Người lập

