

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	02 - 03
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	04 - 05
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP</b>	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 40

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0104228175, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

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

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Hose) với mã cổ phiếu: EVG.

**2. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành hoạt động Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Người đại diện theo pháp luật**

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

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

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

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

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

**5. Kiểm toán viên**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

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

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

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán. Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán

**7. Phê duyệt báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 40, Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Thúc Cận**

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025



Số: 016/2025/BCKT-HT.00186

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31/3/2025, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘ LẬP (Tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 1.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2024 Công ty có các đặc điểm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính như sau:

- (i) Ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký kết Hợp đồng đặt cọc để Chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công Ty Liên Doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến 31/12/2024 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.
- (ii) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Bằng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Bằng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả thay toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.
- (iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc Công ty chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

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

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



**NGUYỄN TRUNG THÀNH**  
Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề  
Kiểm toán số 1673-2023-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH**  
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

**PHẠM QUANG KHẢI**  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề  
Kiểm toán số 4018-2022-009-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>THUYẾT MINH</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.100.589.100.452</b>	<b>975.075.147.548</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>62.489.079.963</b>	<b>21.333.524.157</b>
Tiền	111		10.189.079.963	11.333.524.157
Các khoản tương đương tiền	112		52.300.000.000	10.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>68.640.000.000</b>	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		68.640.000.000	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>951.721.287.428</b>	<b>861.744.386.142</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	181.367.394.222	165.338.724.744
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	72.713.966.578	53.761.906.877
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	697.639.926.628	642.643.754.521
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.6	<b>16.715.520.198</b>	<b>91.889.497.425</b>
Hàng tồn kho	141		16.715.520.198	91.889.497.425
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.023.212.863</b>	<b>107.739.824</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	128.784.856	30.861.722
Thuế GTGT được khấu trừ	152		894.428.007	76.878.102
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.858.938.944.430</b>	<b>1.925.558.999.887</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>65.862.873.950</b>	<b>66.215.372.150</b>
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	65.862.873.950	66.215.372.150
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>690.678.624</b>	<b>976.447.494</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	690.678.624	976.447.494
- Nguyên giá	222		5.272.485.364	5.272.485.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.581.806.740)	(4.296.037.870)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>7.904.258.673</b>	<b>150.000.000</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	7.904.258.673	150.000.000
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2	<b>1.784.481.133.183</b>	<b>1.858.217.180.243</b>
Đầu tư vào công ty con	251		1.325.000.000.000	1.049.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	550.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	244.500.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(19.566.817)	(283.519.757)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.959.528.044.882</b>	<b>2.900.634.147.435</b>
<b>(270 = 100 + 200)</b>				

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>714.789.277.310</b>	<b>676.024.309.848</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>185.895.707.172</b>	<b>152.646.909.848</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	25.763.154.848	37.066.763.723
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	17.639.626.660	24.115.166.908
Phải trả người lao động	314		382.408.050	581.895.049
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	6.032.468.659	6.218.684.932
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	15.546.283	1.729.097.300
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	126.990.000.000	74.649.848.049
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.072.502.672	8.285.453.887
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>528.893.570.138</b>	<b>523.377.400.000</b>
Phải trả dài hạn khác	337	5.13	-	377.400.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	528.893.570.138	523.000.000.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.244.738.767.572</b>	<b>2.224.609.837.587</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.15	<b>2.244.738.767.572</b>	<b>2.224.609.837.587</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		41.861.005.344	39.602.907.773
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.086.202.228	33.215.369.814
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.186.223.458	39.960.092.740
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.899.978.770	(6.744.722.926)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.959.528.044.882</b>	<b>2.900.634.147.435</b>
<b>(440 = 300 + 400)</b>				

Người lập biểu



Bùi Thị Mai

Kế toán trưởng



Phạm Văn Trọng

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cảnh



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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	6.1	<b>815.139.721.185</b>	<b>678.120.027.956</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	309.068.400
<b>Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>	<b>10</b>		<b>815.139.721.185</b>	<b>677.810.959.556</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.3	768.787.317.932	637.180.068.449
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>46.352.403.253</b>	<b>40.630.891.107</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	15.063.791.996	8.254.162.319
Chi phí tài chính	22	6.5	16.730.550.126	33.688.135.010
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.994.503.066	22.944.615.253
Chi phí bán hàng	25	6.6	2.559.780.075	4.929.798.637
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	7.038.832.857	7.563.640.155
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>35.087.032.191</b>	<b>2.703.479.624</b>
Thu nhập khác	31	6.8	192.778.220	567.594.868
Chi phí khác	32	6.9	4.438.203.805	2.218.423.038
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(4.245.425.585)	(1.650.828.170)
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>30.841.606.606</b>	<b>1.052.651.454</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	8.941.627.836	7.797.374.380
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>21.899.978.770</b>	<b>(6.744.722.926)</b>

Người lập biểu

Bùi Thị Mai

Kế toán trưởng

Phạm Văn Trọng

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		30.841.606.606	1.052.651.454
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		285.768.870	410.393.328
Các khoản dự phòng	03		(263.952.940)	283.519.757
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.063.791.996)	(8.254.162.319)
Chi phí lãi vay	06		16.994.503.066	22.944.615.253
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>32.794.133.606</b>	<b>16.437.017.473</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(28.032.103.394)	(731.258.267.156)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		75.173.977.227	93.218.347.759
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(18.062.993.632)	4.932.578.319
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(97.923.134)	29.385.235
Tiền lãi vay đã trả	14		(70.594.496.107)	(16.725.930.321)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.028.919.377)	(2.950.109.680)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(934.800.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(20.783.124.811)</b>	<b>(636.316.978.371)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.216.934.237)	(162.000.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(138.680.000.000)	(15.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		70.040.000.000	187.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(276.000.000.000)	(119.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		362.250.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.311.892.765	1.256.480.035
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.704.958.528</b>	<b>54.094.480.035</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	266.121.224.259	600.630.624.714
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(207.887.502.170)	(2.980.776.665)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(509.366.250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>58.233.722.089</b>	<b>597.140.481.799</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)</b>				
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>21.333.524.157</b>	<b>6.415.540.694</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	5.1	<b>62.489.079.963</b>	<b>21.333.524.157</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Mai



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0104228175, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

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

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

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong 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;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương

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

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

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

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

*Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:*

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

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

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

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

- (ii) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Bằng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Bằng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả thay toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.
- (iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc Công ty chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

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

**1.6. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

**Các công ty con tại ngày 31/12/2024, bao gồm:**

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

**Các Chi nhánh và văn phòng đại diện tại ngày 31/12/2024, bao gồm:**

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Văn phòng đại diện tại Phú Yên	Khu phố An Thạnh, Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Phú Yên
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, Khóm 3, Phường 1, Thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Quảng Ninh	Số F43 Khu đô thị Cảng Ngọc Châu, Phường Tuần Châu, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

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

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

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

**1.7. Nhân sự**

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 33 người (tại ngày 31/12/2023 là: 56 người).

**1.8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

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

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính**

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

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này.

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

**4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở hợp cộng các Báo cáo tài chính của Văn phòng - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (Văn phòng) và Báo cáo tài chính của các Chi nhánh (Chi nhánh). Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng với Chi nhánh được loại trừ khi hợp cộng Báo cáo tài chính.

Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

**4.2 Ước tính kế toán**

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

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

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

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

**4.4 Tỷ giá hối đoái*****Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán***

Ngân hàng thương mại mà Công ty lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán: Giao dịch tại ngân hàng thương mại nào sẽ sử dụng tỷ giá của chính ngân hàng đó.

***Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ***

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm tài chính được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản/bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Các khoản cho vay**

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

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

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

**Công ty con** là những công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Trên Bảng cân đối kế toán, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

**Công ty liên kết** là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi công ty con, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, liên kết. Nếu công ty con, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc mỗi năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.6 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

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

**4.7 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

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

**4.8 Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm và các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Các loại chi phí trả trước bao gồm: chi phí bảo hiểm, chi phí dịch vụ phần mềm, chi phí quảng cáo và các chi phí khác.

**4.9 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

**4.10 Các khoản phải trả**

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

**4.11 Chi phí phải trả**

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

Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, chi phí kiểm toán BCTC.

**4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**4.13 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**4.14 Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**4.15 Doanh thu****Doanh thu bán hàng**

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- 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;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê**

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

**Thu nhập từ tiền lãi**

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

**Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

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

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

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

**4.16 Chi phí****Giá vốn hàng bán**

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

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn, chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và chi phí hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.

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

**4.17 Thuế****Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

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

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

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

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

**4.18 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

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

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

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

Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính tổng hợp và Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**4.19 Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**4.20 Các bên liên quan**

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

Các bên có liên quan bao gồm:

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****5.1. Tiền**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Tiền mặt	2.015.615.889	1.314.039.625
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.173.464.074	10.019.484.532
+ Các khoản tương đương tiền	52.300.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>62.489.079.963</b>	<b>21.333.524.157</b>

- (i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2024, là các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, có kỳ hạn 01 tháng.

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>68.640.000.000</b>	<b>68.640.000.000</b>	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	68.640.000.000	68.640.000.000	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
+ Trái phiếu (ii)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>83.640.000.000</b>	<b>83.640.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

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

Số tiền gửi có kỳ hạn 7.000.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh – là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên (bên nhận bảo lãnh);

Số tiền gửi có kỳ hạn 7.040.000.000 VND, kỳ hạn 02 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh – là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên (bên nhận bảo lãnh).

Số tiền gửi có kỳ hạn 54.600.000.000 VND, kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

TM	31/12/2024				01/01/2024			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		<b>1.325.000.000.000</b>	<b>(19.566.817)</b>				<b>(283.519.757)</b>	
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	(1) 36.500.000	365.000.000.000	-	(**)	36.500.000	1.049.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đại Bay	(2) 22.500.000	225.000.000.000	-	(**)	22.500.000	225.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	(3) 72.000.000	720.000.000.000	-	(**)	45.000.000	450.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Meta Tour	(4) 900.000	9.000.000.000	-	(**)	900.000	9.000.000.000	(283.519.757)	(**)
Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	(5) 600.000	6.000.000.000	(19.566.817)	(**)	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						<b>550.000.000.000</b>		<b>(**)</b>
Công ty Cổ phần Everland An Giang	(6) 11.350.070	-	-	(**)	55.000.000	550.000.000.000	-	(**)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>444.500.700.000</b>				<b>244.500.700.000</b>		<b>(**)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	(7) 11.350.070	113.500.700.000	-	(**)	11.350.070	113.500.700.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	(8) 13.100.000	131.000.000.000	-	(**)	13.100.000	131.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland An Giang	(6) 20.000.000	200.000.000.000	-	(**)	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.769.500.700.000</b>	<b>(19.566.817)</b>			<b>1.843.500.700.000</b>	<b>(283.519.757)</b>	



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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn trong năm 2024**

- (1) Công ty Cổ phần Everland Phú Yên ("Công ty Phú Yên") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 91,25% vốn góp và 91,25% quyền biểu quyết tại Công ty Phú Yên.

Công ty Phú Yên là Nhà đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

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

Tại ngày 31/12/2024, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 108.515.197.910 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

- (2) Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay ("Công ty Xuân Đài Bay") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 90,00% vốn góp và 90,00% quyền biểu quyết tại Công ty Xuân Đài Bay.

Công ty Xuân Đài Bay là Nhà đầu tư Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô sử dụng đất là 7,32 ha, tổng vốn đầu tư là 786 tỷ đồng.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,... theo quy định của pháp luật để khởi công xây dựng vào ngày 01/4/2025.

Tại ngày 31/12/2024, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 97.442.962.717 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

- (3) Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn ("Công ty Vân Đồn") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, trụ sở chính tại Tòa nhà Mai Quyền Paradise, Thôn 1, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 60,00% vốn góp và 60,00% quyền biểu quyết tại Công ty Vân Đồn.

Công ty Vân Đồn là Nhà đầu tư Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng Ao Tiên, xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất là 2,6 ha, tổng vốn đầu tư là 5.643 tỷ đồng.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,... theo quy định của pháp luật và khởi công từ tháng 4/2022. Phần ngầm (2 tầng hầm) của Dự án đã hoàn thành. Tòa tháp A+B (cao 33 và 34 tầng) đã hoàn thành toàn bộ phần kết cấu và xây tường, hoàn thành lắp đặt thang máy và điều hòa, hiện đang lắp đặt kính mặt dựng, hệ thống cơ điện, cấp thoát nước, PCCC, thiết bị và đồ

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

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

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

nội thất để hoàn thiện và đưa vào khai thác từ Quý III/2025. Tòa tháp C+D (cao 32 tầng) đã xây thô đến tầng 17. Các tòa còn lại đang thi công phần thô.

Tại ngày 31/12/2024, giá trị đầu tư xây lắp đã hoàn thành được nghiệm thu là: 1.300.657.169.094 VND.

- (4) Công ty Cổ phần Meta Tour ("Công ty Meta Tour") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110017006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Meta Tour là điều hành tua du lịch, đại lý du lịch...
- Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 90,00% vốn góp và 90,00% quyền biểu quyết tại Công ty Meta Tour.
- (5) Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam ("Công ty Kingsun"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105285472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/04/2011, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Kingsun là bán buôn nông lâm sản.
- Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 60,00% vốn góp và 60,00% quyền biểu quyết tại Công ty Kingsun (tại ngày 01/01/2024, tỷ lệ vốn góp và quyền biểu quyết là 0,00%).
- (6) Công ty Cổ phần Everland An Giang ("Công ty An Giang"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317140817 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022, trụ sở chính tại Tầng 5, Tòa nhà 47 - 49 đường Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty An Giang là kinh doanh bất động sản.
- Trong Quý II/2024, thực hiện theo nội dung phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 24/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2024/NQ-HĐQT ngày 04/06/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã chuyển nhượng một phần vốn góp cổ phần tại Công ty Cổ phần Everland An Giang.
- Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 16,67% vốn góp và 16,67% quyền biểu quyết tại Công ty Kingsun (tại ngày 01/01/2024, tỷ lệ vốn góp và quyền biểu quyết là 45,83%).
- (7) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH ("Công ty CRH"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/7/2017, trụ sở chính tại Tầng 7, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty CRH là điều hành tour du lịch.
- Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 18,92% vốn góp và 18,92% quyền biểu quyết tại Công ty CRH.
- (8) Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc ("Công ty Vĩnh Phúc"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Vĩnh Phúc là kinh doanh bất động sản.
- Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 16,58% vốn góp và 16,58% quyền biểu quyết tại Công ty Vĩnh Phúc.
- (\*) Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con (Xem tại thuyết minh số 8.3)

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

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

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

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

**5.3. Phải thu của khách hàng**

## a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	42.828.307.890	103.280.543.642
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud	30.284.890.692	23.725.875.206
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	8.792.740.888
+ Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	17.041.515.218	-
+ Công ty Cổ phần NamhaIndosune	-	17.292.408.980
+ Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	26.228.491.519	259.955.596
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	9.452.005.623	1.976.278.631
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	55.532.183.280	10.010.921.801
<b>Cộng</b>	<b>181.367.394.222</b>	<b>165.338.724.744</b>

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	1.575.770	5.709.622
+ Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	2.701.320	220.881.181
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Xuân Đài Bay	1.800.879	148.255.579
+ Công ty Cổ phần King Sun Việt Nam	675.329	-
+ Công ty Cổ phần Meta Tour	900.440	-
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	7.417.373	2.593.109.909
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	675.329	71.161.857
<b>Cộng</b>	<b>15.746.440</b>	<b>3.039.118.148</b>

**5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	-	37.381.515.788
+ Công ty Cổ Phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	-	14.010.775.420
+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	30.865.538.405	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Hùng Quân	30.355.855.464	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	11.492.572.709	2.369.615.669
<b>Cộng</b>	<b>72.713.966.578</b>	<b>53.761.906.877</b>

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.5. Phải thu khác**

## a) Ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024 (đã điều chỉnh lại)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
+ Phải thu về lãi tiền gửi	1.524.693.752	-	22.794.521	-
+ Bà Nguyễn Tâm Bằng (1)	6.000.000.000	-	5.000.000.000	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (2)	690.115.232.876	-	637.500.000.000	-
+ Phải thu khác	-	-	120.960.000	-
<b>Cộng</b>	<b>697.639.926.628</b>	<b>-</b>	<b>642.643.754.521</b>	<b>-</b>

(1) Đây là khoản tạm ứng cho bà Nguyễn Tâm Bằng (kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty nhưng đến thời điểm nghỉ việc bà Bằng chưa hoàn trả số tiền này. Ngày 28/3/2025 Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.

(2) Khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh ("Công ty An Khánh"), bao gồm:

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

*Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:*

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

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

## b) Dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
+ 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	-
+ Ký cược, ký quỹ (4)	1.162.873.950	-	1.515.372.150	-
<b>Cộng</b>	<b>65.862.873.950</b>	<b>-</b>	<b>66.215.372.150</b>	<b>-</b>

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

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

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

- (3) Đây là khoản tiền Công ty đã góp theo thỏa thuận của Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 để hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã chuyển nhượng vốn góp và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên và đã thu về số tiền 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (số tiền 64,2 tỷ VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng vốn góp và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư và không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

- (4) Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng thuê văn phòng số 0108/2019/HĐTVP-ĐD-EVG ngày 21/08/2019.

**5.6. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024 (đã điều chỉnh lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	5.603.828.342	-	4.993.468.740	-
+ Hàng hóa	11.111.691.856	-	67.357.793.530	-
+ Hàng gửi bán	-	-	19.538.235.155	-
<b>Cộng</b>	<b>16.715.520.198</b>	<b>-</b>	<b>91.889.497.425</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản	3.195.959.601	2.585.599.999
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	2.407.868.741	2.407.868.741
<b>Cộng</b>	<b>5.603.828.342</b>	<b>4.993.468.740</b>

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

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2024	383.636.364	4.888.849.000	5.272.485.364
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>383.636.364</b>	<b>4.888.849.000</b>	<b>5.272.485.364</b>
<b>Giá trị đã hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2024	383.636.364	3.912.401.506	4.296.037.870
Khấu hao trong năm	-	285.768.870	285.768.870
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>383.636.364</b>	<b>4.198.170.376</b>	<b>4.581.806.740</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	976.447.494	976.447.494
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>-</b>	<b>690.678.624</b>	<b>690.678.624</b>

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

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

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

(\*) Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND

(\*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.810.125.364 VND.

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí đóng tàu chở khách (i)	7.904.258.673	-	150.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.904.258.673</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, dự kiến sẽ hoàn thành và phục vụ khai thác du lịch trên Vịnh Hạ Long và Vịnh Bái Tử Long (tỉnh Quảng Ninh) từ Quý II/2025

**5.9. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	24.373.658
+ Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	24.631.969	6.488.064
+ Chi phí dịch vụ phần mềm	54.264.000	-
+ Chi phí quảng cáo	45.555.554	-
+ Các khoản khác	4.333.333	-
<b>Cộng</b>	<b>128.784.856</b>	<b>30.861.722</b>

**5.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty Cổ phần BKT	7.461.700.070	7.461.700.070	17.085.819.765	17.085.819.765
+ Công ty Cổ phần Xây dựng & Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	6.882.036.550	6.882.036.550	8.290.892.670	8.290.892.670
+ Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	8.384.150.900	8.384.150.900	5.213.981.300	5.213.981.300
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	-	-	3.193.858.360	3.193.858.360
+ Phải trả cho các đối tượng khác	3.035.267.328	3.035.267.328	3.282.211.628	3.282.211.628
<b>Cộng</b>	<b>25.763.154.848</b>	<b>25.763.154.848</b>	<b>37.066.763.723</b>	<b>37.066.763.723</b>

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2024 (đã điều chỉnh lại) VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
+ Thuế giá trị gia tăng đầu ra	12.883.068.563	12.228.152.404	16.665.601.111	8.445.619.856
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.232.098.345	8.941.627.836	11.028.919.377	9.144.806.804
+ Thuế thu nhập cá nhân	-	99.400.000	50.200.000	49.200.000
+ Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	8.000.000	8.000.000	-
+ Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.130.778.476	2.130.778.476	-
<b>Cộng</b>	<b>24.115.166.908</b>	<b>23.407.958.716</b>	<b>29.883.498.964</b>	<b>17.639.626.660</b>

**5.12. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Chi phí lãi vay	5.744.350.140	6.218.684.932
+ Các khoản trích trước khác	288.118.519	-
<b>Cộng</b>	<b>6.032.468.659</b>	<b>6.218.684.932</b>

**5.13. Phải trả khác**

## a) Ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	89.097.300
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	240.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.546.283	1.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.546.283</b>	<b>1.729.097.300</b>

## b) Dài hạn

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

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.14. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Phát sinh trong năm	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
+ Ngân hàng MB Bank	-	-	1.578.500.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
+ Ngân hàng VP Bank (1)	27.000.000.000	27.000.000.000	54.269.154.121	12.999.848.049	12.999.848.049	12.999.848.049
+ Ngân hàng Agribank- CN (2)	99.990.000.000	99.990.000.000	204.380.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Vĩnh Phúc II						
<b>Cộng</b>	<b>126.990.000.000</b>	<b>126.990.000.000</b>	<b>260.227.654.121</b>	<b>74.649.848.049</b>	<b>74.649.848.049</b>	<b>74.649.848.049</b>
	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Phát sinh trong năm	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
<b>b) Vay dài hạn</b>						
+ Ngân hàng HD Bank (3)	523.000.000.000	523.000.000.000	-	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000
+ Ngân hàng Vietin Bank - CN Tây Quảng Ninh (4)	5.893.570.138	5.893.570.138	5.893.570.138	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>528.893.570.138</b>	<b>528.893.570.138</b>	<b>5.893.570.138</b>	<b>523.000.000.000</b>	<b>523.000.000.000</b>	<b>523.000.000.000</b>

(\*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam được hoàn trả theo thời gian như sau

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	523.000.000.000	-
Trên 5 năm	-	-
<b>Cộng</b>	<b>523.000.000.000</b>	<b>-</b>



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

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

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

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

- (1) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản bao gồm cổ phiếu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty) và tài sản khác của bên thế chấp là bên thứ ba. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 27.000.000.000 VND.
- (2) Đây là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: cố định (5,8%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được phê duyệt, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản là Trái phiếu Agribank 233101 của Công ty, Quyền sử dụng đất của Ông Lê Đình Vinh (Chủ tịch HĐQT Công ty) và Căn hộ chung cư của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty). Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 99.990.000.000 VND.
- (3) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTĐ ký ngày 22/08/2023 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Ngân hàng HDBank. Khoản vay có thời hạn cho vay là 36 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: để Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/8/2023 để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, biện pháp bảo đảm: toàn bộ quyền, lợi ích của Công ty phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 523.000.000.000 VND.
- (4) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ký ngày 12/11/2024. Khoản vay có thời hạn cho vay là 84 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: đầu tư đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, dự kiến hoàn thành và phục vụ khai thác du lịch trên Vịnh Hạ Long và Vịnh Bái Tử Long (tỉnh Quảng Ninh) từ Quý II/2025, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản là 2 tàu du lịch hình thành trong tương lai của Công ty. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 5.893.570.138 VND.



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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.15. Vốn chủ sở hữu**

a)	Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Số dư 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>
Tăng vốn trong năm trước						-
Lãi trong năm trước				2.305.807.599	(2.305.807.599)	-
Trích quỹ ĐTPT năm 2022					(1.152.903.800)	(1.152.903.800)
Trích quỹ KTPL năm 2022					(492.000.000)	(492.000.000)
Thường BĐH năm 2022					(6.744.722.926)	(6.744.722.926)
Lỗ trong năm trước (đã điều chỉnh lại)					(300.000)	(300.000)
Giảm khác						
<b>Số dư 31/12/2023</b>		<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>39.602.907.773</b>	<b>33.215.369.814</b>	<b>2.224.609.837.587</b>
<b>Số dư 01/01/2024</b>		<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>39.602.907.773</b>	<b>33.215.369.814</b>	<b>2.224.609.837.587</b>
Tăng vốn trong năm nay					21.899.978.770	21.899.978.770
Lãi trong năm nay				2.258.097.571	(2.258.097.571)	-
Trích quỹ ĐTPT năm 2023					(1.279.048.785)	(1.279.048.785)
Trích quỹ KTPL năm 2023					(492.000.000)	(492.000.000)
Thường BĐH năm 2023						
Giảm khác						
<b>Số dư 31/12/2024</b>		<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>41.861.005.344</b>	<b>51.086.202.228</b>	<b>2.244.738.767.572</b>

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

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

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	161.437.500.000
+ Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
+ Vốn góp của các cổ đông khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
<b>Cộng</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>2.152.498.360.000</b>
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
d) Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836

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

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

a) Doanh thu	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Doanh thu bán hàng	797.940.261.600	657.032.370.278
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.199.459.585	21.087.657.678
<b>Cộng</b>	<b>815.139.721.185</b>	<b>678.120.027.956</b>
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	481.287.821	457.664.256
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	549.368.623	524.634.497
+ Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	827.358.488	761.480.051
+ Công ty Cổ phần Meta Tour	180.705.034	-
+ Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	135.528.773	-
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	206.131.282	257.131.178
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	3.731.522.347	4.913.654.979
<b>Cộng</b>	<b>6.111.902.368</b>	<b>6.914.564.961</b>

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Giảm giá hàng bán	-	309.068.400
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>309.068.400</b>

**6.3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Giá vốn của hàng hóa đã bán	757.864.232.050	622.977.300.250
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.923.085.882	14.202.768.199
<b>Cộng</b>	<b>768.787.317.932</b>	<b>637.180.068.449</b>

**6.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.813.791.996	1.254.162.319
+ Lãi bán các khoản đầu tư	12.250.000.000	7.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.063.791.996</b>	<b>8.254.162.319</b>

**6.5. Chi phí tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(đã điều chỉnh lại) VND
+ Lãi tiền vay	16.994.503.066	22.944.615.253
+ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	19.566.817	283.519.757
+ Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(283.519.757)	-
<b>Cộng</b>	<b>16.730.550.126</b>	<b>33.688.135.010</b>

**6.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên	2.256.966.584	4.567.855.383
+ Chi phí dụng cụ, đồ dùng	336.290	450.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	298.977.200	361.493.254
+ Chi phí bằng tiền khác	3.500.001	-
<b>Cộng</b>	<b>2.559.780.075</b>	<b>4.929.798.637</b>

**6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	3.566.232.427	4.086.361.919
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	34.571.587	95.708.469
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	285.768.870	273.595.552
+ Thuế, phí và lệ phí	84.974.221	10.665.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.506.083.592	2.909.304.425
+ Chi phí bằng tiền khác	561.202.160	188.004.790
<b>Cộng</b>	<b>7.038.832.857</b>	<b>7.563.640.155</b>

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.8. Thu nhập khác**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền phạt thu được	-	-
+ Các khoản khác	192.778.220	567.594.868
<b>Cộng</b>	<b>192.778.220</b>	<b>567.594.868</b>

**6.9. Chi phí khác**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Các khoản bị phạt	2.138.203.792	299.405.957
+ Các khoản khác	2.300.000.013	1.919.017.081
<b>Cộng</b>	<b>4.438.203.805</b>	<b>2.218.423.038</b>

**6.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	901.975.274	96.158.469
+ Chi phí nhân công	5.823.199.011	8.654.217.302
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	285.768.870	410.393.328
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.898.800.278	36.611.032.155
+ Chi phí khác bằng tiền	646.176.381	545.143.896
<b>Cộng</b>	<b>20.555.919.814</b>	<b>46.316.945.150</b>

**6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	8.941.627.836	7.119.354.624
+ Điều chỉnh chi phí TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	678.019.756
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>8.941.627.836</b>	<b>7.797.374.380</b>

(i) Chi tiết chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>30.841.606.606</b>	<b>1.052.651.454</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	13.866.532.572	34.544.121.669
+ Các khoản phạt	2.138.203.792	626.544.017
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	11.728.328.780	33.917.577.652
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>44.708.139.178</b>	<b>35.596.773.123</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải trả năm hiện hành</b>	<b>8.941.627.836</b>	<b>7.119.354.624</b>

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính tổng hợp và Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	266.121.224.259	600.630.624.714
<b>Cộng</b>	<b>266.121.224.259</b>	<b>600.630.624.714</b>

**7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

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

**8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

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

**8.3 Thông tin về các bên liên quan**

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Meta Tour	Công ty con từ ngày 03/11/2023
5	Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Công ty con từ ngày 22/02/2024
6	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

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

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

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

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

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

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm 2023 và năm 2024 như sau:

TT	Bên liên quan	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
1	Ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cần – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	260.813.787	293.880.000
3	Bà Dương Thị Vân Anh - Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
4	Ông Lê Đình Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	231.265.128	258.465.000
5	Ông Ngô Việt Hưng - Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
6	Bà Cao Thị Hòa - Trưởng BKS	60.000.000	60.000.000
7	Ông Nguyễn Hà Nguyên - Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
8	Bà Vũ Minh Huệ - Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
9	Nguyễn Tâm Bằng - Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024	40.809.228	162.417.000
10	Phạm Văn Trọng – Kế toán trưởng từ ngày 16/4/2024	63.854.000	-
	<b>Cộng</b>	<b>968.742.143</b>	<b>1.086.762.000</b>

## c) Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan khác

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

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

		31/12/2024	01/01/2024
		VND	VND
1	<b>Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn</b> Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3		
2	<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>		
+	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	25.920.000
+	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	-	69.120.000
+	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	-	25.920.000
	<b>Cộng</b>	-	<b>120.960.000</b>
3	<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	160.380.000	-
	<b>Cộng</b>	<b>160.380.000</b>	-

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***8.4 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

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

*Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:*

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

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

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

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

Năm 2024	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	797.940.261.600	757.864.232.050	40.076.029.550
Kinh doanh dịch vụ	17.199.459.585	10.923.085.882	6.276.373.703
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>815.139.721.185</b>	<b>768.787.317.932</b>	<b>46.352.403.253</b>
Năm 2023	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	656.723.301.878	622.977.300.250	33.746.001.628
Kinh doanh dịch vụ	21.396.726.078	14.202.768.199	7.193.957.879
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>678.120.027.956</b>	<b>637.180.068.449</b>	<b>40.939.959.507</b>

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

**8.5 Thông tin so sánh**

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

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



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

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

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

- Điều chỉnh giảm Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2023 do kết quả hoạt động kinh doanh thay đổi với số tiền 32.325.698.631 VND.

Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được điều chỉnh lại như sau:

a) Bảng cân đối kế toán tổng hợp

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2023 (theo báo cáo trước đây)	Điều chỉnh	31/12/2023 (đã điều chỉnh lại)
136	Phải thu ngắn hạn khác	637.643.754.521	5.000.000.000	642.643.754.521
141	Hàng tồn kho	124.215.196.056	(32.325.698.631)	91.889.497.425
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.115.166.908	5.000.000.000	24.115.166.908
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	25.580.975.705	(32.325.698.631)	(6.744.722.926)

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (theo báo cáo trước đây)	Điều chỉnh	Năm 2023 (đã điều chỉnh lại)
22	Chi phí tài chính	1.362.436.379	32.325.698.631	33.688.135.010
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (theo báo cáo trước đây)	Điều chỉnh	Năm 2023 (đã điều chỉnh lại)
06	Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(726.258.267.156)	(5.000.000.000)	(731.258.267.156)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	60.892.649.128	32.325.698.631	93.218.347.759
11	Tăng, giảm các khoản phải trả	6.151.263.251	(1.218.684.932)	4.932.578.319
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.078.916.622)	(15.647.013.699)	(16.725.930.321)

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

Người lập biểu

Bùi Thị Mai

Kế toán trưởng

Phạm Văn Trọng

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn