

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý I năm 2025

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.510.970.960.127	4.227.992.529.494
I. Tiền	110	V.1	536.433.895.748	464.198.442.713
1. Tiền	111		86.133.895.748	115.898.442.713
2. Các khoản tương đương tiền	112		450.300.000.000	348.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		418.140.000.000	200.640.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.8	418.140.000.000	200.640.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.799.044.671.233	2.021.359.430.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	142.605.147.583	228.498.116.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	876.350.033.294	951.221.372.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		73.600.000.000	74.081.950.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	706.489.490.356	767.557.991.350
IV. Hàng tồn kho	140		1.733.428.097.664	1.525.313.339.923
1. Hàng tồn kho	141	V.5	1.733.428.097.664	1.525.313.339.923
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.924.295.482	16.481.316.232
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	96.327.634	194.911.808
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		23.827.967.848	16.286.404.424
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		601.858.299.678	630.710.393.804
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.762.873.950	65.962.873.950
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	1.762.873.950	65.962.873.950
II. Tài sản cố định	220		870.732.429	934.155.684
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	870.732.429	934.155.684
- Nguyên giá	222		5.798.235.364	5.798.235.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.927.502.935)	(4.864.079.680)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		16.126.512.813	7.904.258.673
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	16.126.512.813	7.904.258.673
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	459.500.700.000	459.500.700.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	444.500.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		123.597.480.486	96.408.405.497
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	119.867.480.486	94.640.405.497
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.730.000.000	1.768.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.112.829.259.805	4.858.702.923.298

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.288.672.520.644	2.046.011.586.669
I. Nợ ngắn hạn	310		1.180.007.003.290	1.041.400.435.843
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	219.791.543.271	220.938.187.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	787.078.758.953	650.133.233.510
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	20.472.651.958	21.568.748.426
4. Phải trả người lao động	314		1.490.881.464	1.357.007.540
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	7.181.085.802	11.325.209.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	5.480.579.170	15.546.283
7. Vay ngắn hạn	320	V.15	129.439.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.072.502.672	9.072.502.672
II. Nợ dài hạn	330		1.108.665.517.354	1.004.611.150.826
1. Vay dài hạn	338	V.15	1.108.665.517.354	1.004.607.237.463
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	3.913.363
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.824.156.739.161	2.812.691.336.629
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	2.824.156.739.161	2.812.691.336.629
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.861.005.344	41.861.005.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		81.551.264.710	70.688.730.225
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		70.688.730.225	39.279.733.910
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		10.862.534.485	31.408.996.315
3. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		548.952.909.107	548.350.041.060
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.112.829.259.805	4.858.702.923.298

Ngày 22 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng

Phạm Văn Trọng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo Quý I năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế đến hết Quý I/2025	Lũy kế đến hết Quý I/2024
			Kỳ này	Kỳ trước		
1. Doanh thu bán hàng	01	VI.1	191.760.881.028	143.443.612.194	191.760.881.028	143.443.612.194
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	28.703.593	-	28.703.593
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		191.760.881.028	143.414.908.601	191.760.881.028	143.414.908.601
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	184.310.660.010	134.000.798.411	184.310.660.010	134.000.798.411
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		7.450.221.018	9.414.110.190	7.450.221.018	9.414.110.190
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	12.674.314.469	1.286.875.541	12.674.314.469	1.286.875.541
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.926.031.230	11.238.784.887	1.926.031.230	11.238.784.887
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.926.031.230	11.238.784.887	1.926.031.230	11.238.784.887
9. Phần lỗ trong công ty liên kết	24		-	2.681.316.901	-	2.681.316.901
10. Chi phí bán hàng	25	VI.6	672.453.172	1.115.545.133	672.453.172	1.115.545.133
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.525.136.738	2.847.368.318	2.525.136.738	2.847.368.318
12. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-(25+26))	30		15.000.914.347	(1.819.395.706)	15.000.914.347	(1.819.395.706)
13. Thu nhập khác	31		398.220.784	254.153.724	398.220.784	254.153.724
14. Chi phí khác	32		918.412.438	263.825.124	918.412.438	263.825.124
15. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(520.191.654)	(9.671.400)	(520.191.654)	(9.671.400)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận
Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

16.	Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.480.722.693	(1.829.067.106)	14.480.722.693	(1.829.067.106)
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.019.233.524	1.054.685.068	3.019.233.524	1.054.685.068
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(3.913.363)	-	(3.913.363)	-
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		11.465.402.532	(2.883.752.174)	11.465.402.532	(2.883.752.174)
	<i>Trong đó:</i>						
	<i>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</i>	61		10.862.534.485	(3.117.579.661)	10.862.534.485	(3.117.579.661)
	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		602.868.047	233.827.487	602.868.047	233.827.487
20.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	50	(14)	50	(14)

Ngày 22 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng



Phạm Văn Trọng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cảnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01		14.480.722.693	(1.829.067.106)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02		63.423.255	111.178.518
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(7.074.314.469)	(1.166.411.977)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		1.926.031.230	11.238.784.887
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.395.862.709	8.354.484.322
Thay đổi các khoản phải thu	09		288.105.510.997	98.000.918.491
Thay đổi hàng tồn kho	10		(208.114.757.741)	(129.472.510.665)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		73.078.348.216	202.319.732.071
Thay đổi chi phí trả trước	12		(25.128.490.815)	(2.498.642.417)
Tiền lãi vay đã trả	14		(12.096.044.927)	(11.238.784.887)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.962.000.000)	(1.005.506.738)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(456.670.797)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		123.278.428.439	164.003.019.380
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.792.254.736)	(185.450.000)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.800.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(217.500.000.000)	(333.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		481.950.000	121.980.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6.000.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(2.539.950.559)	1.166.411.977
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(157.550.255.295)	(216.039.038.023)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		180.897.279.891	42.171.987.007
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.390.000.000)	(11.743.639.305)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		106.507.279.891	30.428.347.702
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		72.235.453.035	(21.607.670.941)
Tiền đầu kỳ	60		464.198.442.713	137.466.891.653
Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	536.433.895.748	115.859.220.712

Ngày 22 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thanh Hằng

Phạm Văn Trọng

Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo Quý I từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.152.498.360.000 VND (Bằng chữ: Hai nghìn, một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư, kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

4. Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 05 công ty con như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, Thôn 1, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	60,00%	60,00%
2	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	91,25%	91,25%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	90,00%	90,00%
4	Công ty cổ phần Meta Tour	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	90,00%	90,00%
5	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	60,00%	60,00%

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

Stt	Tên chi nhánh/ văn phòng đại diện	Địa chỉ	Hình thức hạch toán
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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Hạch toán độc lập
2	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland – Văn phòng đại diện tại Phú Yên	Khu phố An Thạnh, Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
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, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
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, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
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, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. *Kỳ kế toán năm*: Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 dương lịch.

Kỳ kế toán Quý 1 năm 2025: Bắt đầu từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

Kỳ kế toán năm 2025: Bắt đầu từ 01/01/2025 đến 31/12/2025.

2. *Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là*: Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành tại Thông tư số 200/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, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập và trình bày theo đúng Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành tại 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, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành còn hiệu lực tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty con

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia và việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản vốn góp liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản vốn góp của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày như một tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu, phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn, có tính thanh khoản cao (có kỳ hạn từ ba tháng trở xuống), có thể chuyển đổi thành các khoản tiền mặt tại thời điểm lập báo cáo và có ít rủi ro về thay đổi giá trị.

3. Hàng tồn kho

Bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, 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 trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

- Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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

6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

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

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

8. Các khoản đầu tư tài chính**Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

9. Chi phí đi vay

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12. Các khoản ứng trước

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

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

13. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Tiền mặt	5.367.687.654	9.111.353.669
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80.752.827.814	106.787.089.044
+ Các khoản tương đương tiền (i)	450.300.000.000	348.300.000.000
Cộng	536.420.515.468	464.198.442.713

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 phản ánh các khoản tiền gửi (sổ tiết kiệm) bằng VND có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

2. Phải thu khách hàng

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng Delta	31.194.839.400	42.828.307.890
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud	34.571.002.503	30.284.890.692
+ Công ty cổ phần Thương mại Mango Việt Nam	38.944.880.287	49.124.271.766
+ Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	-	32.364.261.020
+ Công ty cổ phần Tư Vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	11.982.915.945	11.982.915.945
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	11.587.391.926	9.452.005.623
+ Các đối tượng khác	14.324.117.522	52.461.463.697
Cộng	142.605.147.583	228.498.116.633

Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan **8.105.863.023** **7.359.989.980**

+ Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	398.915.458	91.939.901
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	999.827.482	20.591.173
+ Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	53.751.410	675.329
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	7.824.475.503	7.246.783.577

3. Trả trước cho người bán

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	73.817.285.891	83.912.851.725
+ Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	111.722.083.275	109.012.598.755
+ Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	35.672.727.273	35.672.727.273

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

+ Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	95.903.802.863	95.903.802.863
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	92.255.074.494	93.072.834.969
+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam	8.703.703.704	8.703.703.704
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	79.000.000.000	79.000.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	76.320.255.555	106.676.111.019
+ Công ty TNHH Thương mại Giải pháp Ưu Việt	8.059.192.500	8.471.857.500
+ Công ty cổ phần Bất động sản Và Xây dựng Kinh Bắc	68.329.834.987	90.457.566.700
+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	60.600.000.000	91.465.538.405
+ Công ty cổ phần Đầu tư P69	5.888.539.463	6.381.598.023
+ Công ty TNHH Tự động hóa Tiến Phát	4.513.911.824	4.513.911.824
+ Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	4.447.543.112	4.447.543.112
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	56.039.000.000	56.039.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	54.081.342.253	54.731.304.114
+ Phải trả các đối tượng khác	40.995.736.100	22.758.422.657
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	876.350.033.294	951.221.372.643

4. Phải thu khác

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
4.1. Phải thu khác ngắn hạn	706.469.410.706	-	767.557.991.350	-
+ Tạm ứng	8.442.899	-	56.008.442.899	-
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.869.327.794	-	4.432.897.281	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)	680.590.301.369	-	690.115.232.876	-
+ Phải thu Khác	17.001.338.644	-	17.001.418.294	-
4.2. Phải thu khác dài hạn	1.782.873.950	-	65.962.873.950	-
+ Ký cược, ký quỹ. Trong đó chủ yếu là: Công ty cổ phần Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương (2)	1.262.873.950	-	1.262.873.950	-
Đối tượng khác	1.161.024.150	-	1.161.024.150	-
+ Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh (3)	101.849.800	-	101.849.800	-
		-	64.200.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	708.252.284.656	-	833.520.865.300	-

(1) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (“Công ty An Khánh”) tại ngày 31/03/2025, 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 01/01/2025 và ngày 31/03/2025 là 637.500.000.000 VND.

Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:

Tên dự án: Sky Lumiere Center

Địa điểm: Tại Ô đất HH5 nằm trong Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Diện tích: 48.452 m²

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

Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m²

Tình trạng của dự án: Dự án đã có Giấy chứng nhận đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(ii) Khoản phải thu Công ty An Khánh theo thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Số dư phải thu tại ngày 31/03/2025 là 43.090.301.369 VND.

(2) 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.

(3) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng cho đối tác vốn góp, quyền, nghĩa vụ và lợi ích của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đối với dự án Khu đô thị The New City, tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh với giá chuyển nhượng 69.800.000.000 VND.

5. Hàng tồn kho

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.723.579.239.751	-	1.512.219.158.063	-
+ Hàng hóa	9.853.384.191	-	13.094.181.860	-
Cộng	1.733.432.623.942	-	1.525.313.339.923	-

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

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (i)	1.721.171.371.010	1.509.811.289.322
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	2.407.868.741	2.407.868.741
Cộng	1.723.579.239.751	1.512.219.158.063

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

- ❖ Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh do Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư.
 - Dự án có quy mô sử dụng đất là 2,6 ha, tổng vốn đầu tư là 5.643 tỷ đồng.
 - Về tình hình triển khai: Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai... theo quy định của pháp luật và khởi công từ tháng 4/2022. Phần ngầm (2 tầng hầm) của Dự án đã hoàn thành. Tòa tháp A+B (cao 33 và 34 tầng) đã hoàn thành toàn bộ phần kết cấu và xây tường, hoàn thành lắp đặt thang máy và điều hòa; hiện đang lắp đặt kính mặt dựng, hệ thống cơ điện, cấp thoát nước, PCCC, thiết bị và đồ nội thất để hoàn thiện và đưa vào khai thác từ Quý III/2025. Tòa tháp C đã xây thô đến tầng 20, tòa D đã xây thô đến tầng 17, tòa F đã xây thô đến tầng 2.
 - Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, giá trị đầu tư xây lắp đã hoàn thành được nghiệm thu là 1.511.377.217.949 đồng.
- ❖ Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Khu phố An Thạnh, Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên do Công ty cổ phần Xuân Đài Bay là nhà đầu tư.
 - Dự án có quy mô sử dụng đất là 7,3 ha, tổng vốn đầu tư là 786 tỷ đồng.
 - Về tình hình triển khai: Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quyết định về chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất và cho thuê đất, quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Chủ đầu tư đã được cấp giấy phép xây dựng ngày 24/03/2025 và đã khởi công dự án vào ngày 01/04/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

- Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 97.917.316.495 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; chi phí xây dựng hạ tầng và các chi phí khác...
- ❖ Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vững Lắm tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên do Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư.
- Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.
- Về tình hình triển khai: 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 giải phóng mặt bằng được 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.
- Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 108.581.834.787 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...

6. Chi phí trả trước

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
- Ngắn hạn	168.784.856	194.911.808
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	20.461.764	26.126.952
+ Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	16.170.604	24.631.969
+ Chi phí trả trước ngắn hạn khác	58.125.716	144.152.887
- Dài hạn	119.869.050.036	94.640.405.497
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	1.569.550	13.333.867
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao.	119.867.480.486	94.627.071.630
Cộng	119.963.808.120	94.835.317.305

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu kỳ	-	651.086.364	4.888.849.000	258.300.000	5.798.235.364
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		651.086.364	4.888.849.000	258.300.000	5.798.235.364
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-
Số dư đầu kỳ		421.440.500	421.440.500	244.468.804	4.864.079.680
- Khấu hao trong kỳ		13.372.500	48.150.756	1.899.999	63.423.255
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		434.813.000	4.246.321.132	246.368.803	4.927.502.935
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ	-	229.645.864	690.678.624	13.831.196	934.155.684
- Tại ngày cuối kỳ	-	216.273.364	642.527.868	11.931.197	870.732.429

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

8. Các khoản đầu tư tài chính**8.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	418.140.000.000	418.140.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn	418.140.000.000	418.140.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
(ii)				
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Trái phiếu (iii)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	443.140.000.000	443.140.000.000	215.640.000.000	215.640.000.000

(ii) Số dư các khoản tiền gửi tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn (Số tiết kiệm) bằng VND như sau:

- Số tiền gửi có kỳ hạn (Số tiết kiệm) 7.000.000.000 VND, có 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

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

- Số tiền gửi có kỳ hạn (Số tiết kiệm) 404.100.000.000 VND, có kỳ hạn gốc từ 04 - 06 tháng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam.

(iii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 01/01/2025 và tại ngày 31/03/2025 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

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

8.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Stt	Công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty cổ phần Everland An Giang (*)	16,67%	200.000.000.000	-	(**)	16,67%	200.000.000.000	-	(**)
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	(**)	18,92%	113.500.700.000	-	(**)
3	Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	131.000.000.000	-	(**)	16,58%	131.000.000.000	-	(**)
	Cộng		444.500.700.000	-			444.500.700.000	-	

(**) Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Vì vậy công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính nêu trên.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (**)	16.126.512.813	-	7.904.258.673	-
Cộng	16.126.512.813	-	7.904.258.673	-

(**) Đây là khoản đầu tư của Công ty để đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, 02 đang hoàn thiện nội thất và dự kiến sẽ hoàn thành bắt đầu khai thác du lịch trên Vịnh Hạ Long và Vịnh Bái Tử

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	68.281.833.331	57.364.787.238
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	54.760.224.971	69.381.682.965
+ Công ty cổ phần Địa ốc Home&Home	33.755.787.504	35.177.308.783
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	14.343.104.966	14.412.807.032
+ Công ty cổ phần BKT	7.331.118.140	7.461.700.070
+ Công ty cổ Phần Hawee Sản Xuất Và Thương Mại	6.355.831.768	-
+ Công ty cổ phần bất động sản và xây dựng Kinh Bắc	5.943.102.019	-
+ Công ty cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đò	5.659.149.100	8.384.150.900
+ Công ty TNHH Đầu Tư - Thương Mại Và Xuất Nhập Khẩu Minh Phú	4.600.519.323	-
+ Công ty cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	3.099.639.150	6.882.036.550
+ Công ty TNHH Artelia Việt Nam	1.542.988.266	3.829.309.755
+ Công ty cổ phần Chế Biến Và Xuất Khẩu Lương Thực Đồng Xanh	1.730.600.000	1.730.600.000
+ Công ty TNHH Thực Phẩm Hồng Loan	1.063.783.443	1.238.218.488
+ Công ty TNHH Giặt Ủi Thanh Mai	1.018.888.351	1.864.267.776
+ Các đối tượng khác	10.304.972.939	13.211.318.365
Cộng	219.791.543.271	220.938.187.922
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan	14.347.104.966	14.414.807.032
+ Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	14.343.104.966	14.412.807.032
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	4.000.000	2.000.000

11. Người mua trả tiền trước

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Ngắn hạn	787.078.758.953	650.133.233.510
+ Thanh toán theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án (*)	782.858.587.349	647.083.309.310
+ Khách hàng khác	4.220.171.604	3.049.924.200
- Dài hạn	-	-
Cộng	<u>787.078.758.953</u>	<u>650.577.863.094</u>

(*) Đây là số dư các khoản thu tiền theo tiến độ từ các khách hàng đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh. Tổng giá trị các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của Dự án đã được ký kết giữa Công ty cổ phần Everland Vân Đồn và khách hàng tại ngày 31/03/2025 là 1.640 tỷ đồng.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>01/01/2025</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>31/03/2025</u>
	VND	VND	VND	VND
+ Thuế giá trị gia tăng	8.558.004.212	1.031.908.445	5.159.624.012	4.430.288.645
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.883.157.725	3.019.233.524	-	15.902.391.249
+ Thuế thu nhập cá nhân	127.586.489	171.008.223	158.600.675	139.994.037
+ Các loại thuế khác	-	52.559.413	52.559.413	-
Cộng	<u>21.568.748.426</u>	<u>4.274.687.632</u>	<u>5.370.784.100</u>	<u>20.472.651.958</u>

13. Chi phí phải trả

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
+ Phí kiểm toán BCTC	479.976.851	479.976.851
+ Chi phí lãi vay	6.451.108.951	10.345.232.639
+ Chi phí phải trả khác	250.000.000	500.000.000
Cộng	<u>7.181.085.802</u>	<u>11.325.209.490</u>

14. Phải trả khác

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Phải trả khác ngắn hạn</i>	5.482.756.270	15.546.283
+ Bảo hiểm xã hội	98.267.850	-
+ Bảo hiểm Y Tế	19.168.650	-
+ Bảo hiểm thất nghiệp	8.838.000	-
+ Phải trả khoản thu hộ - chi hộ	5.330.301.370	-
+ Phải trả, phải nộp khác	26.180.400	15.546.283
<i>Phải trả khác dài hạn</i>	-	-
Cộng	5.482.756.270	15.546.283

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội,
Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

15. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	126.990.000.000	126.990.000.000	336.117.654.121	283.777.502.170	74.649.848.049	74.649.848.049
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (2)	99.439.000.000	99.439.000.000	46.839.000.000	47.390.000.000	99.990.000.000	99.990.000.000
Vay dài hạn	1.108.665.517.354	1.108.665.517.354	104.058.279.891	-	1.004.607.237.463	1.004.607.237.463
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	1.097.555.253.298	1.097.555.253.298	98.841.585.973	-	998.713.667.325	998.713.667.325
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	11.110.264.056	11.110.264.056	5.216.693.918		5.893.570.138	5.893.570.138
Tổng cộng	1.238.104.517.354	1.238.104.517.354	180.897.279.891	74.390.000.000	1.131.597.237.463	1.131.597.237.463

(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.

(2) Đây là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: cố định (5,8%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt.

(3) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo các Hợp đồng cấp tín dụng sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

+ Khoản vay 523.000.000.000 VND của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với HDBank theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTD ngày 22/08/2023. 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 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.

+ Khoản vay 574.555.253.298 VND của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn với HDBank theo Hợp đồng cấp tín dụng số 85/24MB/HĐTD ngày 22/08/2023. Mục đích sử dụng vốn vay là để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại Lô M1 Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh.

(4) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ký 12/11/2024. Mục đích sử dụng vốn vay là để đầu tư đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, 02 tàu đang hoàn thiện nội thất và dự kiến sẽ hoàn thành bắt đầu khai thác du lịch trên Vịnh Hạ Long và Vịnh Bái Tử Long từ Quý II/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025

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

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	75.634.578.897	362.281.469.291	2.629.310.515.961
- Lãi trong kỳ				40.695.300.737	2.333.022.809	43.028.323.546
- Trích quỹ đầu tư phát triển 2024			2.258.097.571	(2.258.097.571)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2024				(1.279.048.785)		(1.279.048.785)
- Thù lao Ban kiểm soát, Ban giám đốc 2024				(492.000.000)		(492.000.000)
- Tăng/giảm do hợp nhất và tăng vốn Công ty cổ phần Everland Vân Đồn					183.730.467.479	183.730.467.479
2. Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	112.300.733.278	548.344.959.579	2.854.298.258.201
3. Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	112.300.733.278	548.344.959.579	2.854.298.258.201
- Lãi trong kỳ				10.862.534.485	602.868.047	11.465.402.532
- Trích quỹ đầu tư phát triển trong kỳ						-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ						-
- Thù lao Ban kiểm soát, Ban giám đốc trong kỳ						-
4. Số dư cuối kỳ	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	81.551.264.710	548.952.909.107	2.824.156.739.161

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/03/2025**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	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
+ Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
Cộng	<u>2.152.498.360.000</u>	<u>2.152.498.360.000</u>

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

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	<u>2.152.498.360.000</u>	<u>2.152.498.360.000</u>
+ 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 và lợi nhuận đã chia	<u>-</u>	<u>-</u>
Cộng	<u>2.152.498.360.000</u>	<u>2.152.498.360.000</u>

d. Cổ phiếu

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	215.249.836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>215.249.836</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>215.249.836</i>
Cộng	<u>215.249.836</u>	<u>215.249.836</u>

* Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phần

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
+ Quỹ đầu tư phát triển	41.861.005.344	41.861.005.344
Cộng	<u>41.861.005.344</u>	<u>39.602.907.773</u>

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	182.351.912.168	134.669.914.911
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.408.968.860	8.773.697.283
Cộng	<u>191.760.881.028</u>	<u>143.443.612.194</u>

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Giảm giá hàng bán	-	28.703.593
Cộng	<u>-</u>	<u>28.703.593</u>

3. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	175.525.983.989	127.188.608.795
+ Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.784.676.021	6.812.189.616
Cộng	<u>184.310.660.010</u>	<u>134.000.798.411</u>

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	7.074.314.469	1.286.875.541
+ Lãi bán các khoản đầu tư	5.600.000.000	-
Cộng	<u>12.674.314.469</u>	<u>1.286.875.541</u>

5. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Chi phí lãi vay	1.926.031.230	11.238.784.887
Cộng	<u>1.926.031.230</u>	<u>11.238.784.887</u>

6. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Chi phí nhân viên	632.274.164	1.115.320.133
+ Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	196.212	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.982.796	225.000
+ Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	<u>672.453.172</u>	<u>1.115.545.133</u>

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	1.105.622.514	1.247.455.164
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	11.286.051	24.983.424
+ Chi phí khấu hao, tài sản cố định	48.150.756	104.498.331
+ Thuế phí, lệ phí	18.000.000	19.335.500
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.152.282.350	828.818.500
+ Chi phí bằng tiền khác	189.795.067	622.277.399
Cộng	<u>2.525.136.738</u>	<u>2.847.368.318</u>

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.019.233.524	1.054.685.068
<i>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty:</i>		
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	2.133.008.062	625.865.880
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	235.400.952	55.404.546
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	137.554.284	148.683.425
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Phú Yên	497.464.131	224.731.217
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Meta Tour	4.062.926	-
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	11.743.169	-

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	10.862.534.485	(3.117.579.661)
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	10.862.534.485	(3.117.579.661)
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo Nghị quyết ĐHCĐ		
+ Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	50	(14)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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 hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

2. Thông tin về các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư trong kỳ

Stt	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty con
3	Công ty cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
4	Công ty cổ phần Meta Tour	Công ty con
5	Công ty cổ phần King Sun Việt Nam	Công ty con
6	Công ty cổ phần Everland An Giang	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

b. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	95.043.000	213.603.915
Cộng	95.043.000	213.603.915

c. Giao dịch trọng yếu của công ty với các bên liên quan khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Luật TNHH Vietthink	897.180.119	919.069.446
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	48.282.399	50.275.356
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	8.121.720.019	-
Cộng	9.067.182.537	969.344.802

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	4.776.022.494	1.819.015.885
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Quốc Tế CRH	1.851.852	-
Cộng	4.777.874.346	1.819.015.885

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Ông Bùi Cảnh Hoàng		
Thu hồi khoản cho vay	200.000.000	-
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	155.095.889	-

d. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Ông Bùi Cảnh Hoàng	12.500.000.000	-
Cộng	12.500.000.000	-

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số V.2 “Phải thu ngắn hạn khách hàng”.
- Thuyết minh số V.10 “Phải trả người bán ngắn hạn”.

3. Báo cáo bộ phận

Năm nay	Doanh thu theo bộ	Chi phí theo bộ	KQKD theo bộ
	phần VND	phần VND	phần VND
Kinh doanh thương mại	182.351.912.168	175.525.983.989	6.825.928.179
Kinh doanh dịch vụ	9.408.968.860	8.784.676.021	624.292.839
Cộng	191.760.881.028	184.310.660.010	7.450.221.020
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			-
Doanh thu hoạt động tài chính			12.674.314.469
Chi phí hoạt động tài chính			1.926.031.230
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			3.197.589.910
Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh			15.000.914.347

4. Thông tin so sánh

Năm 2024, Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 tại Công ty cổ phần Tập đoàn Everland (Công ty mẹ) do điều chỉnh khoản chi phí đi vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) năm 2024. Các điều chỉnh này như sau:

- Điều chỉnh giảm Hàng tồn kho tại ngày 31/03/2024 và tăng Chi phí tài chính trong kỳ Quý I/2024 đối với khoản chi phí đi vay vốn tại Ngân hàng HDBank với số tiền 9.428.328.767 VND.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đối với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho Quý I/2024 như sau:

a) Báo cáo kết quả kinh doanh

Mã số	Chỉ tiêu	Quý I/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Quý I/2024 (trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887

b) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Mã số	Chỉ tiêu	Quý I/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Quý I/2024 (trình bày lại)
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.599.261.661	(9.428.328.767)	(1.829.067.106)
06	Chi phí lãi vay	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	1.049.537.146.769	(9.428.328.767)	1.040.108.818.002
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.810.456.120)	(9.428.328.767)	(11.238.784.887)

Ngoại trừ các số liệu được điều chỉnh lại nêu trên, các số liệu so sánh tại ngày 01/01/2025 mang sang từ số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Ngày 22 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng



Phạm Văn Trọng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

