

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

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

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021*

*kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

---

Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**

Số 3 - ngõ 1295 đường Giải Phóng - Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (024) 3 974 5081/82

Fax: (024) 3 974 5083

*Hà Nội, tháng 3 năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

**Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội**

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

---

¶

¶

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang số</b>
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2021</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2021</i>	9
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2021</i>	10 - 40

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Báo cáo của Ban giám đốc

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội/ho năm tài chính  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**Khái quát chung về Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi lần thứ 21 ngày 02/03/2021

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 21 lần cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp .

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009 tên Công ty ban đầu là Công ty TNHH hai thành viên FATZ với số vốn điều lệ là 300 triệu và người đại diện theo pháp luật là Ông Trần Anh Tâm, địa điểm trụ sở chính tại phòng 27 B3 tập thể Kim Liên Đống Đa, Tp Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ hai ngày 14 tháng 04 năm 2011 với số vốn điều lệ là 6 tỷ và người đại diện theo pháp luật là Ông Lê Đình Tuấn..
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba ngày 11 tháng 05 năm 2011 về việc đổi tên thành Công ty CP Thương mại và đầu tư Khánh Minh và chuyển địa chỉ về 142 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 ngày 14 tháng 09 năm 2011 về việc thay đổi đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Everland
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 6 ngày 01 tháng 11 năm 2011 về việc thay đổi vốn điều lệ lên 60 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 31 tháng 01 năm 2013 về việc thay đổi vốn điều lệ lên 90 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 ngày 27 tháng 12 năm 2013 về việc thay đổi vốn điều lệ lên 180 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 ngày 08 tháng 09 năm 2014 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật là Ông Lê Đình Vinh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 18 ngày 15 tháng 04 năm 2016 về việc tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 ngày 17 tháng 08 năm 2018 về việc tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 20 ngày 03 tháng 06 năm 2020 về việc thay đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Everland và địa chỉ kinh doanh là tầng 3, tòa nhà 97 -99 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 ngày 02 tháng 03 năm 2021 về việc tăng vốn điều lệ lên 1.050 tỷ.

Công ty có trụ sở tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội

**Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:**

**Hội đồng quản trị:**

- 1 Ông Lê Đình Vinh
- 2 Ông Nguyễn Thúc Cẩn

- Chủ tịch HĐQT  
Phó Chủ tịch HĐQT

3 Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT
4 Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT
5 Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT

**Ban Tổng Giám đốc:**

1 Ông Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc
2 Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
3 Bà Lê Thị Tuyền	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/09/2021)

**Người đại diện theo pháp luật**

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
------------------	----------------------------------

**Kiểm toán viên độc lập**

Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Đại diện cho  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland**

**Tổng Giám đốc**  
**Lê Đình Vinh**

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022



Số: 58 /2022/BCKT- BCTC - CPA HANOI -

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland*

Kính gửi:

CÁC CỔ ĐÔNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland được lập ngày 28/03/2022, trình bày từ trang 06 đến trang 40 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### 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 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 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 này 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 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. 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.

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

#### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 31/12/2021, 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.

*Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022*

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**



**Phó Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Thị Gấm**

*Giấy CNDKHNKT số: 1082-2018-016-1*

**Kiểm toán viên**

**Lê Văn Tuấn**

*Giấy CNDKHNKT số: 1695-2018-016-1*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>294.080.428.018</b>	<b>211.854.846.797</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>43.142.759.357</b>	<b>3.089.601.949</b>
1. Tiền	111	V.1	43.142.759.357	3.089.601.949
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>35.847.330.885</b>	<b>25.240.773.185</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	35.174.860.868	21.664.545.485
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	790.332.000	2.967.271.181
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	-	804.251.340
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(117.861.983)	(195.294.821)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>214.572.262.534</b>	<b>183.489.994.377</b>
1. Hàng tồn kho	141		214.572.262.534	183.489.994.377
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>518.075.242</b>	<b>34.477.286</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	75.584.889	34.477.286
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		442.490.353	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>200</b>		<b>1.216.028.082.240</b>	<b>577.757.943.075</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>366.555.372.150</b>	<b>302.151.024.150</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	366.555.372.150	302.151.024.150
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>528.746.454</b>	<b>746.536.758</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	528.746.454	746.536.758
- Nguyên giá	222		4.116.867.182	4.460.600.462
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.588.120.728)	(3.714.063.704)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>443.263.636</b>	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	443.263.636	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>848.500.700.000</b>	<b>274.860.382.167</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		600.000.000.000	241.409.700.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		223.500.700.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		25.000.000.000	33.450.682.167
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.510.108.510.258</b>	<b>789.612.789.872</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>348.284.324.425</b>	<b>98.758.245.571</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>347.929.976.425</b>	<b>98.608.245.571</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	320.415.482.051	78.159.293.310
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	12.931.570.348	3.750.873.838
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	5.716.375.456	5.295.600.475
4. Phải trả người lao động	314		468.282.200	899.311.150
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	83.462.018	2.725.752.326
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	515.542.777	577.181.602
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	2.000.000.000	2.600.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.799.261.575	4.600.232.870
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>354.348.000</b>	<b>150.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	354.348.000	150.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.161.824.185.833</b>	<b>690.854.544.301</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>1.161.824.185.833</b>	<b>690.854.544.301</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.050.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.050.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(451.200.000)	(234.100.000)
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.038.523.150	33.224.465.740
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77.236.862.683	57.864.178.561
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		54.651.092.446	39.723.604.466
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.585.770.237	18.140.574.095
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.510.108.510.258</b>	<b>789.612.789.872</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Phùng Thị Lan Anh

Khương Thị Hương



Lê Đình Vinh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	702.206.170.174	517.455.747.662
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	702.206.170.174	517.455.747.662
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	668.595.111.160	486.224.309.532
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.611.059.014	31.231.438.130
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	4.111.341.709	2.289.179
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	276.789.107	566.650.464
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		201.396.572	551.715.260
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	2.078.662.032	1.778.398.467
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	6.948.459.787	5.898.976.565
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.418.489.797	22.989.701.813
11. Thu nhập khác	31	VI.9	79.251.721	45.915.889
12. Chi phí khác	32	VI.10	220.349.646	267.534.196
13. Lợi nhuận khác	40		(141.097.925)	(221.618.307)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.277.391.872	22.768.083.506
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	5.691.621.635	4.627.509.411
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		22.585.770.237	18.140.574.095

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Phùng Thị Lan Anh

Khương Thị Hương

Lê Đình Vinh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>28.277.391.872</b>	<b>22.768.083.506</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT	02		217.790.304	379.722.607
- Các khoản dự phòng	03		(77.432.838)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.997.387.901)	(2.289.179)
- Chi phí lãi vay	06		124.585.315	551.715.260
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>24.544.946.752</b>	<b>23.697.232.194</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(75.377.781.397)	30.526.762.644
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.082.268.157)	(10.073.358.248)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		247.863.770.802	516.008.158
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(41.107.603)	158.697.238
- Tiền lãi vay đã trả	13		(125.418.192)	(563.789.603)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.627.509.411)	(4.592.350.655)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(417.100.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>160.737.532.794</b>	<b>39.669.201.728</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
<b>1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>21</b>		<b>(443.263.636)</b>	<b>-</b>
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.818.182	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(671.650.000.000)	(68.140.682.167)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		98.009.682.167	36.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.997.387.901	2.289.179
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(570.084.375.386)</b>	<b>(32.138.392.988)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		450.000.000.000	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.1	4.000.000.000	8.100.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.2	(4.600.000.000)	(17.534.166.673)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>449.400.000.000</b>	<b>(9.434.166.673)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>40.053.157.408</b>	<b>(1.903.357.933)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.089.601.949	4.992.959.882
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		43.142.759.357	3.089.601.949

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu



Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Năm 2021****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 công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi lần thứ 21 ngày 02/03/2021.

**Vốn điều lệ của Công ty là: 1.050.000.000.000 đồng**

**(Bằng chữ: Một nghìn không trăm năm mươi tỷ đồng chẵn).**

**Trụ sở chính:** Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội.

<b>Cơ cấu vốn điều lệ:</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Thành tiền</b>	<b>Phần trăm</b>
Ông Lê Đình Vinh	26.600.000	266.000.000.000	25,33%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	7.875.000	78.750.000.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	5.700.000	57.000.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	64.825.000	648.250.000.000	61,74%
<b>Tổng cộng</b>	<b>105.000.000</b>	<b>1.050.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**Thông tin chi tiết về chi nhánh**

**Tên chi nhánh:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

**Địa chỉ:** Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/11/2019 và sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 21/05/2021**

**2. Nhân viên :**

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 17 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 17 nhân viên).

**3 Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.****4 Ngành nghề kinh doanh**

- 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, xúc tiến thương mại.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn, bán lẻ vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.

*(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )*

- Khai thác quặng kim loại quý hiếm ( trừ loại nhà nước cấm). Khai thác đá, cát sỏi, đất sét.
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Lập dự án đầu tư, xây dựng công trình
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

*Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau :*

	Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2021	Hoạt động chính
1	Công ty CP Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60,00%	60,00%	Kinh doanh BĐS, đầu tư, XD, du lịch lữ hành, thương mại, Dv, ...
2	Công ty CP Everland Phú Yên	Hà Nội	60,00%	60,00%	Kinh doanh BĐS, đầu tư, XD, du lịch lữ hành, thương mại, Dv, ...

**II. Kỳ 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.
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 kế toán và chế độ kế toán áp dụng**

Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo

1. Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**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 này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )*

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính: tuân thủ theo các 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, yêu cầu Ban Giám đốc 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 kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

*Nợ phải trả tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật kế toán số/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng và đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày Báo cáo tài chính. Theo đó, Ban Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

a) Công cụ tài chính (trừ khoản đầu tư dài hạn khác, đầu tư công ty con) được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành.

b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;

c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a và b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền 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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, 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.

**Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận theo giá gốc.

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư hoặc ngày mua trái phiếu.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:***

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, 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, công ty liên doanh, liên kết

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

**Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

Nguyên tắc ghi nhận: 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 gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Dự phòng phải thu khó đòi được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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 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.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được 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 được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

*(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )*

**Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này. Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
  - Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm
  - Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
  - Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
  - Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm
- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm

**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm

**Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )

**Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm

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.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản.

**Tài sản cố định vô hình**

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



Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty/Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### **Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.

- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ngoài ra chi phí phải trả còn phản ánh các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước như:

Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa vụ.

Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

#### **Doanh thu chưa thực hiện:**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Không hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện các khoản :

*(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )*

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ;

**Vốn 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 lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**Phân phối lợi nhuận**

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

**Doanh thu**

Doanh thu bán hàng

Doanh thu 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 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 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- 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 hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

**Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:**

Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, chiết khấu thanh toán được hưởng khi mua hàng hoá dịch vụ...

Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.

Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.

Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

**Giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu được điều chỉnh giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được coi là sự kiện cần được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo ( kỳ trước)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước sau điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ. Ngoài ra nó phản ánh đến các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Chi phí nguyên vật liệu, nhân công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được tính vào giá vốn trong kỳ.

*(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )*

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua nếu khi xuất bán hàng hoá mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì ghi giảm giá vốn hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ được ghi giảm giá vốn hàng bán.

### **Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được ghi giảm chi phí tài chính tài chính.

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

Chi phí bán hàng của doanh nghiệp là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá ( chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Hoàn nhập số dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả ( chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) được ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN 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.

### **Bên liên quan**

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

*(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )*

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.126.781.959	1.032.710.242
Tiền gửi Ngân hàng	41.015.977.398	2.056.891.707
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>41.015.977.398</i>	<i>2.056.891.707</i>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Đông Đô	1.431.504	1.808.307.829
Ngân hàng Sacombank - CN Thăng Long	69.971	69.971
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Đông Đô	1.504	1.504
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Thanh Xuân( 22210004345913)	41.001.549.513	-
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Thanh Xuân (22210008386969 )	1.297.394	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	1.460.015	1.760.918
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	155.015	1.077.915
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	-	3.139.720
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	2.430.147	239.069.470
Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành	-	320.000
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	5.247.679	311.406
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	594.445	593.255
Ngân hàng PV Combank - CN Hai Bà Trưng	1.740.211	1.736.735
Ngân hàng TMCP Bảo Việt		502.984
<b>Cộng</b>	<b>43.142.759.357</b>	<b>3.089.601.949</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2021

**2. Các khoản đầu tư tài chính****CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

TT	Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>I</b>	<b>Đầu tư Công ty con</b>		600.000.000.000	-	600.000.000.000		241.409.700.000	-	241.409.700.000
1	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (1)		-	-	-	89,40%	89.400.700.000	-	89.400.700.000
2	Công ty CP Phát triển Y học An Việt (2)	0,00%	-	-	-	98,00%	98.009.000.000	-	98.009.000.000
3	Công ty CP Everland Phú Yên (3)	60,00%	150.000.000.000	-	150.000.000.000	60,00%	54.000.000.000	-	54.000.000.000
4	Công ty CP Everland Vân Đồn (4)	60,00%	450.000.000.000	-	450.000.000.000	0,00%	-	-	-
<b>II</b>	<b>Đầu tư Công ty liên doanh, liên kết</b>		223.500.700.000	-	223.500.700.000				
1	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (1)	37,25%	223.500.700.000	-	223.500.700.000				
<b>III</b>	<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		25.000.000.000	-	25.000.000.000		33.450.682.167	-	33.450.682.167
1	Công ty CP Everland Vân Đồn (4)			-	-	5,69%	8.450.682.167	-	8.450.682.167
2	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay (5)	14,70%	25.000.000.000	-	25.000.000.000	14,70%	25.000.000.000	-	25.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>848.500.700.000</b>	<b>-</b>	<b>848.500.700.000</b>		<b>274.860.382.167</b>	<b>-</b>	<b>274.860.382.167</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2021

### Các giao dịch đầu tư tài chính trong năm

(1): Ngày 26/02/2021 công ty tiếp tục chuyển tiền góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays với số tiền là 134.100.000.000 đồng cho đợt phát hành tăng vốn từ 90 tỷ lên 250 tỷ. Ngày 18/03/2021, Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ lên mức 600 tỷ, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland không mua cổ phần phát hành thêm và các cổ đông khác đăng ký mua toàn bộ số cổ phần này, do vậy tỷ lệ sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Everland tại Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays giảm xuống. Theo đăng ký kinh doanh lần 7 ngày 20/04/2021 số vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays là 600 tỷ, do vậy tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Tập đoàn Everland tại đây là 223.500.700.000 đồng tương ứng 37,25% và Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays không còn là công ty con nữa mà trở thành Công ty liên doanh liên kết. Đồng thời cũng theo đăng ký kinh doanh lần thứ 7 này Công ty CP Crystal Holidays đổi tên thành Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays. Mục đích đầu tư vốn tại đây là thực hiện các hoạt động kinh doanh du lịch, dịch vụ truyền thông và tổ chức sự kiện.

(2): Trong năm Công ty CP Tập đoàn Everland đã chuyển nhượng toàn bộ 9.800.000 cổ phần tại Công ty CP Phát triển Y học An Việt theo các hồ sơ pháp lý như sau:

Nghị quyết số 65/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 12/04/2021 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Everland v/v Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Y học An Việt;

- Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HĐCNCP-ANVIET ngày 13/4/2021 giữa bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và bên nhận chuyển nhượng là Bà Đông Thị Lan. Số cổ phần chuyển nhượng: 6.000.000 (sáu triệu) cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng là: 62.448.979.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng số 02/2021/HĐCNCP-ANVIET ngày 13/4/2021 giữa bên chuyển nhượng là Công ty CP Tập đoàn Everland và bên nhận chuyển nhượng là Bà Cao Thị Tú Linh. Số cổ phần chuyển nhượng: 2.000.000 (hai triệu) cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng là: 20.816.326.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng số 03/2021/HĐCNCP-ANVIET ngày 13/4/2021 giữa bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Hữu Chiến. Số cổ phần chuyển nhượng: 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng là: 18.734.695.000 đồng.

(3): Trong năm công ty tiếp tục chuyển tiền góp vốn vào Công ty cổ phần Everland Phú Yên với số tiền là 96.000.000.000 đồng. Theo đăng ký kinh doanh lần 7 ngày 29/03/2021 số vốn điều lệ của Công ty Everland Phú Yên là 250 tỷ, do vậy tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Tập đoàn Everland tại đây là 150 tỷ đồng tương ứng 60% và vẫn là công ty con. Mục đích đầu tư vốn tại đây là bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2021

(4): Trong năm công ty tiếp tục chuyển tiền góp vốn vào Công ty cổ phần Everland Vân Đồn 2 lần. Đây là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5701987961 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, cấp thay đổi lần 3 ngày 14/04/2021. Trụ sở công ty tại tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1 xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Công ty được thành lập để thực hiện Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, trong năm công ty dùng tiền góp vốn để ủng trước cho các nhà thầu, đơn vị tư vấn phục vụ công việc tại Dự án.

- Ngày 26/02/2021 Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chuyển 201.550.000.000 vào Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn. Theo đăng ký kinh doanh lần 2 ngày 03/03/2021 số vốn điều lệ của Công ty Everland Vân Đồn là 350 tỷ, do vậy tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Tập đoàn Everland tại đây là 210.000.000.000 đồng tương ứng 60% và trở thành công ty con.
- Ngày 13 và 14/04/2021 Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chuyển 240.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn. Theo đăng ký kinh doanh lần 3 ngày 14/04/2021 số vốn điều lệ của Công ty Everland Vân Đồn là 750 tỷ, do vậy tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Tập đoàn Everland tại đây là 450 tỷ đồng tương ứng 60% .

### Tóm tắt tình hình hoạt động các Công ty con trong năm:

- Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019 và thay đổi bổ sung lần thứ 03 ngày 14/04/2021. Trụ sở của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm của Công ty là kết hợp với các nhà thầu thực hiện công việc : Thi công khoan cọc, nhồi cọc, xây dựng hàng rào, hệ thống cơ sở hạ tầng,... Đầu tư dự án tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại khu kinh tế Vân Đồn. Ngoài các hoạt động trên số tiền vốn tạm thời chưa dùng đến Công ty ủy thác đầu tư cho một số cá nhân, gửi ngân hàng. Đến thời điểm 31/05/2021 công ty đã tất toán các khoản ủy thác đầu tư. Doanh thu hoạt động tài chính cả năm là 563.633.243 đồng, lợi nhuận trước thuế là 392.216.513 đồng; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2021 là 294.020.309 đồng
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016 và thay đổi bổ sung lần thứ 07 ngày 29/03/2021. Trụ sở của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm của Công ty là kinh doanh hàng hóa, doanh thu năm 2021 là: 266,6 tỷ VND, lợi nhuận trước thuế là 802.550.941 đồng. Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2021 là 850.012.698 đồng.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)



Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>3. Phải thu khách hàng</b>				
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	35.174.860.868	117.861.983	21.664.545.485	117.861.983
<b>Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</b>	33.047.033.983	117.861.983	19.560.283.086	117.861.983
<i>a</i>				
<i>Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>				
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	-	-	8.177.124.230	-
Công ty CP ĐTVT NN Công nghệ cao Toàn Cầu	-	-	2.951.461.355	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	2.842.531.735	-	-	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng ADD	19.238.146.400	-	-	-
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	6.614.661.800	-	-	-
Công ty Cổ phần ĐTVT Đô thị và KCN Sông Đà	3.788.803.280	-	6.014.488.585	-
Khách hàng khác	562.890.768	117.861.983	2.417.208.916	117.861.983
	2.127.826.885	-	2.104.262.399	-
<i>b</i>				
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (*)</i>				
Phải thu khách hàng dài hạn	35.174.860.868	117.861.983	21.664.545.485	117.861.983
<b>Cộng</b>				

(\*) Phải thu khách hàng liên quan thuyết minh chi tiết tại thuyết minh mục VIII phần 2.5

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4. Trả trước cho người bán</b>				
<i>a</i>				
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	790.332.000	-	2.967.271.181	77.432.838
<i>Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	790.332.000	-	2.967.271.181	77.432.838
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	-	904.140.545	-
Công ty Cổ phần Vận Tải và Thương Mại VEAM	-	-	836.002.561	-
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512.582.000	-	512.582.000	-

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2021

FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD

Viện quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc

Công ty TNHH MTV Khảo sát TV Thiết kế và XD PVBVP

Các đối tượng khác

*b Trả trước cho người bán là các bên liên quan*

**Cộng**

**5. Phải thu khác**

**a Phải thu khác ngắn hạn**

*Phải thu kỹ quỹ, ký cược*

Công ty TNHH Đầu tư thương mại & DV BĐS Trung Sơn (1)

**b Phải thu khác dài hạn**

*Phải thu các khoản hợp tác đầu tư*

Công ty Cổ phần Câu lạc bộ du thuyền Đệ Nhất (2)

Dự án BT Phú Yên (3)

Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (4)

*Phải thu kỹ quỹ, ký cược*

Công ty cổ phần Dịch vụ Sudico

Công ty TNHH đầu tư TM DV BĐS Đông Dương (5)

Ông Trần Mạnh Dũng (6)

*Phải thu khác*

**Cộng**

434.073.540

114.000.000

140.000.000

23.750.000

-

790.332.000

2.967.271.181

Số cuối năm

Số đầu năm

77.432.838

804.251.340

804.251.340

804.251.340

302.151.024.150

300.500.000.000

300.000.000.000

500.000.000

64.200.000.000

1.641.024.150

150.000.000

1.491.024.150

354.348.000

10.000.000

302.955.275.490

**Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội**  
 Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng**  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2021

- (5) Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ BDS Đông Dương để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.
- (6) Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland Đặt cọc 2 tháng tiền thuê với Ông Trần Mạnh Dũng để thuê Tầng 6 tòa nhà Diamond flower, số 48 đường Lê Văn Lương, Khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Diện tích thuê 510m2 theo hợp đồng 18/2021/HĐTVP, thời hạn thuê 3 năm kể từ ngày 01/04/2021.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
6. Hàng tồn kho				
Nguyên vật liệu	251.225.195	-	3.770.876.986	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.554.537.820	-	9.455.454.577	-
Hàng hóa	204.766.499.519	-	170.263.662.814	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>214.572.262.534</b>	<b>-</b>	<b>183.489.994.377</b>	<b>-</b>

	Số cuối năm	Số đầu năm
7. Xây dựng cơ bản dở dang		
Nghiên cứu Quy hoạch phân khu tại thị xã Sóng Cầu	443.263.636	-
<b>Cộng</b>	<b>443.263.636</b>	<b>-</b>
8. Chi phí trả trước		
<i>a Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	75.584.889	34.477.286
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	59.432.040	18.039.086
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.152.849	11.510.200
<i>b Chi phí trả trước dài hạn</i>		
Cộng	75.584.889	4.928.000
<b>Cộng</b>	<b>75.584.889</b>	<b>34.477.286</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng**  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2021

**8. 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
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>					
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	3.733.230.818		4.460.600.462
- Mua trong năm					-
- XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán	343.733.280				343.733.280
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	-	383.636.364	3.733.230.818	-	4.116.867.182
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	2.986.694.060	-	3.714.063.704
- Khấu hao trong năm			217.790.304		217.790.304
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán	343.733.280				343.733.280
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	-	383.636.364	3.204.484.364	-	3.588.120.728
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>					
- Tại ngày đầu năm	-	-	746.536.758	-	746.536.758
- Tại ngày cuối năm	-	-	528.746.454	-	528.746.454

*Nguyên giá TSCĐ KH hết còn sử dụng đến 31/12/2021: 2.426.489.000 VNĐ*

*Nguyên giá TSCĐ mang đi cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2021 : 2.426.489.000 VNĐ*

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng**  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2021

**10. Vay và nợ thuê tài chính**

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ ngắn hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	4.600.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Vay ngắn hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	4.600.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (1)	2.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	4.600.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.600.000.000</b>	<b>2.600.000.000</b>	<b>2.600.000.000</b>

(1) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 11241.20.067.3119999.TD ký ngày 27/04/2020 hạn mức tín dụng là 25.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 19/03/2021 lãi suất theo từng lần nhận nợ.

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 2123657008 ký ngày 24/08/2021 hạn mức tín dụng là 45.000.000.000 đồng thay thế hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 11241.20.067.3119999.TD ký ngày 27/04/2020 Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này là: Xe ô tô nhãn hiệu Audi, biển kiểm soát 30A - 185.03, quyền đòi nợ hình thành từ phương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.

Nguyên giá tài sản cầm cố tại 31/12/2021:

2.426.489.000 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố tại ngày 31/12/2021:

- đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

11. Phải trả người bán		Số cuối năm	Số đầu năm		
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		<i>320.415.482.051</i>	<i>78.159.293.110</i>		
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>		<i>320.324.454.051</i>	<i>78.148.083.310</i>		
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát		3.020.688.000	9.570.506.336		
Công ty Cổ phần Tập Đoàn AMDI		36.056.267.618	-		
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận		116.247.673.491	19.758.366.855		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc		152.357.298.683	46.556.404.207		
Các đối tượng khác		12.642.526.259	2.262.805.912		
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i>		<i>91.028.000</i>	<i>11.210.000</i>		
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays		25.028.000	11.210.000		
Công ty Luật TNHH Vietthink		66.000.000	-		
<i>Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán</i>					
12. Người mua trả tiền trước		Số cuối năm	Số đầu năm		
<i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>		<i>12.931.570.348</i>	<i>3.379.947.690</i>		
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh		-	3.076.215.690		
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh		12.627.838.348	-		
Khách hàng khác		303.732.000	303.732.000		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>		<i>-</i>	<i>370.926.148</i>		
Công ty CP Crystal Holidays		-	370.926.148		
<b>Cộng</b>		<b>12.931.570.348</b>	<b>3.750.873.838</b>		
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT nội địa và NK	652.247.243	417.408.336	1.069.655.579	-	
Thuế TNDN	4.614.553.232	5.691.621.635	4.627.509.411	5.678.665.456	
Thuế XNK	-	46.037.426	46.037.426	-	
Thuế TNCN	28.800.000	38.208.506	29.298.506	37.710.000	
Các loại thuế khác	-	297.446.220	297.446.220	-	
Thuế, phí, lệ phí	-	4.000.000	4.000.000	-	
<b>Cộng</b>	<b>5.295.600.475</b>	<b>6.494.722.123</b>	<b>6.073.947.142</b>	<b>5.716.375.456</b>	
14. Chi phí phải trả		Số cuối năm	Số đầu năm		
Phí kiểm toán BCTC		81.818.182	127.272.727		

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

Chi phí phục vụ công trình	-	2.596.770.010
Chi phí lãi vay	1.643.836	1.709.589
<b>Cộng</b>	<b>83.462.018</b>	<b>2.725.752.326</b>
<b>15. Các khoản phải trả khác</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a Ngắn hạn</b>	<b>515.542.777</b>	<b>577.181.602</b>
Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	-	50.678.700
Bảo hiểm Y Tế	-	6.985.326
Bảo hiểm thất nghiệp	-	3.974.800
Cổ tức phải trả	509.366.250	509.366.250
Phải trả khác	3.176.527	3.176.526
<b>b Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn</b>	<b>354.348.000</b>	<b>150.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	354.348.000	-
Công ty CP ĐTPT Đô Thị và KCN Sông Đà	-	150.000.000
<b>Cộng</b>	<b>869.890.777</b>	<b>727.181.602</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

**16. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu****A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	600.000.000.000	(234.100.000)	-	6.528.958.960	67.554.864.636	673.849.723.596
- Tăng vốn trong năm trước	-					
- Lãi trong năm trước				26.695.506.780	18.140.574.095	18.140.574.095
- Tăng khác						26.695.506.780
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư					26.695.506.780	26.695.506.780
- Giảm do trích lập quỹ KTPL trong năm					847.753.390	847.753.390
- Giảm khác năm trước					288.000.000	288.000.000
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	600.000.000.000	(234.100.000)	-	33.224.465.740	57.864.178.561	690.854.544.301
<b>3. Số dư đầu năm nay</b>	600.000.000.000	(234.100.000)	-	33.224.465.740	57.864.178.561	690.854.544.301
- Tăng vốn trong năm này	450.000.000.000					450.000.000.000
- Lãi trong năm					22.585.770.237	22.585.770.237
- Tăng khác				1.814.057.410	-	1.814.057.410
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư					1.814.057.410	1.814.057.410
- Giảm do trích lập quỹ KTPL trong năm					1.399.028.705	1.399.028.705
- Giảm khác trong năm		217.100.000				217.100.000
<b>4. Số dư cuối năm</b>	1.050.000.000.000	(451.200.000)	-	35.038.523.150	77.236.862.683	1.161.824.185.833

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

<b>B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Ông Lê Đình Vinh	266.000.000.000	152.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cần	78.750.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH Dream House Asia	57.000.000.000	-
Các cổ đông khác	648.250.000.000	403.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.050.000.000.000</b>	<b>600.000.000.000</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	600.000.000.000	600.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	450.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.050.000.000.000	600.000.000.000

**Đ. Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	105.000.000	60.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	105.000.000	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>105.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	105.000.000	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>105.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND/ 1 Cổ phiếu	

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (ĐVT: VND)**

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	674.124.244.254	472.698.449.390
Doanh thu xây lắp	12.883.730.672	29.378.409.341
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.198.195.248	15.378.888.931
<b>Cộng</b>	<b>702.206.170.174</b>	<b>517.455.747.662</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>702.206.170.174</b>	<b>517.455.747.662</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	655.697.575.867	458.032.474.968
Giá vốn xây lắp	6.214.733.517	18.455.625.994
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.682.801.776	9.736.208.570
<b>Cộng</b>	<b>668.595.111.160</b>	<b>486.224.309.532</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	6.603.313	1.804.241
Lãi chênh lệch tỷ giá	113.738.396	484.938
Lãi thoái vốn tại công ty con	3.991.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.111.341.709</b>	<b>2.289.179</b>
6. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	201.396.572	551.715.260
Chênh lệch tỷ giá	75.392.535	14.935.204
<b>Cộng</b>	<b>276.789.107</b>	<b>566.650.464</b>
7. Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.371.128.767	769.379.745
Chi phí khấu hao	-	37.237.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.533.265	971.781.000
<b>Cộng</b>	<b>2.078.662.032</b>	<b>1.778.398.467</b>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.526.879.117	2.056.827.666
Chi phí đồ dùng văn phòng, CCDC	91.957.085	208.741.237
Chi phí KH TSCĐ	217.790.304	217.790.304
Thuế phí, lệ phí	4.000.000	5.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.107.833.281	3.410.117.358
<b>Cộng</b>	<b>6.948.459.787</b>	<b>5.898.976.565</b>
9. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
Thu nhập thanh lý tài sản	1.818.182	-
Thu nhập hoàn nhập dự phòng	77.432.838	-
Thu nhập khác	701	45.915.889
<b>Cộng</b>	<b>79.251.721</b>	<b>45.915.889</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

10. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
Phạt thuế, lãi chậm nộp BH,..	220.349.141	260.086.410
Chi phí khác	505	7.447.786
<b>Cộng</b>	<b>220.349.646</b>	<b>267.534.196</b>
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.277.391.872	22.768.083.506
Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	180.716.303	369.463.550
<i>Điều chỉnh tăng</i>	<i>258.149.141</i>	<i>369.463.550</i>
Chi phí phạt, lãi chậm nộp	220.349.141	267.534.196
Chi phí khác không được trừ	37.800.000	101.929.354
<i>Điều chỉnh giảm</i>	<i>77.432.838</i>	-
Khoản dự phòng bị loại khỏi chi phí năm trước nay hoàn nh	77.432.838	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	28.458.108.175	23.137.547.056
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>5.691.621.635</i>	<i>4.627.509.411</i>
12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	4.056.906.381	6.145.546.337
Chi phí nhân viên	3.705.946.661	6.132.147.831
Chi phí khấu hao TSCĐ	217.790.304	379.722.607
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.092.041.122	19.196.885.934
<b>Cộng</b>	<b>22.072.684.468</b>	<b>31.854.302.709</b>

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (VND)**

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

Trong năm không có khoản tiền nào do doanh nghiệp nắm giữ mà không được sử dụng.

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	4.000.000.000	8.100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.000.000.000	8.100.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	4.600.000.000	17.534.166.673
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	604.166.673

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

Ngân hàng OCB	-	6.630.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.600.000.000	10.300.000.000

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động vừa có thể tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

Cấu trúc vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm: vốn điều lệ cộng với thặng dư vốn cổ phần trừ đi cổ phiếu quỹ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính là các tài sản mà qua đó công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập báo cáo tài chính.

**Tài sản tài chính tại  
31/12/2021**

	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	VND	VND
-Tiền và các khoản tương đương tiền	43.142.759.357	43.142.759.357
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác ngắn hạn	35.965.192.868	35.847.330.885
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác dài hạn	366.555.372.150	366.555.372.150

**Công nợ tài chính**

Các khoản nợ tài chính đã được đánh giá lại theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của công ty. Cụ thể các khoản phải trả người bán và các khoản vay có gốc ngoại tệ đều được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập báo cáo. Đồng thời các khoản chi phí đi vay phải trả đã được ghi nhận trong kỳ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Công nợ tài chính  
tại 31/12/2021**

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán	320.415.482.051	-	320.415.482.051
Các khoản phải trả khác	515.542.777	354.348.000	869.890.777
Vay và nợ thuê tài chính	2.000.000.000	-	2.000.000.000

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường ( bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ này.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

Rủi ro thị trường: Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Rủi ro này công ty quản trị bằng việc thực hiện mua hàng từ một số lượng lớn từ các nhà cung cấp trong nước, cũng như linh hoạt trong việc đàm phán và điều chỉnh giá bán cho người mua khi có biến động lớn về giá cả hàng hóa.

Rủi ro tín dụng: bao gồm rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để thanh toán cho các khoản nợ phải trả hiện tại và tương lai. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản đối với các khoản nợ phải trả hiện tại dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo việc duy trì một lượng tiền mặt đáp ứng tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn

**2. Thông tin về các bên liên quan khác**

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

**Mối quan hệ**

Danh sách các bên liên quan của Công ty có số dư và giao dịch trong năm như sau:

Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con
Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	Công ty liên kết
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD công ty CP Everland là Giám đốc công ty Luật TNHH Vietthink
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Ông Nguyễn Thúc Cận Phó CT công ty CP Everland là Chủ tịch Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holiday	Bà Dương Thị Vân Anh TV HĐQT công ty CP Everland là Phó Tổng GD Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holiday
Công ty CP Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Ông Nguyễn Ngọc Bích TV HĐQT công ty CP Everland là Tổng GD - TVHQDT Công ty Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays

**2.2. Góp vốn trong kỳ**

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	96.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	134.100.000.000	-
Công ty CP Everland Vân Đồn	441.549.317.833	7.140.682.167
<b>Cộng</b>	<b>671.649.317.833</b>	<b>7.140.682.167</b>

**2.3 Số dư góp vốn**

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	150.000.000.000	54.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	223.500.700.000	89.400.700.000

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

Công ty CP Everland Vân Đồn	450.000.000.000	4.682.160.000
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	₺ -	98.009.000.000
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	25.000.000.000	25.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>848.500.700.000</b>	<b>271.091.860.000</b>

**Thoái vốn**

Trong kỳ công ty thực hiện việc thoái hết vốn tại Công ty CP Phát triển Y học An Việt theo Nghị quyết số 65/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 12/04/2021. Số vốn đầu kỳ Công ty CP Tập đoàn Everland đầu tư tại Công ty này là 98.009.000.000VND

**2.4. Doanh thu bán hàng và CCDV**

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	355.825.342	408.610.870
Công ty CP Everland Vân Đồn	111.620.317	2.123.862.209
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	2.873.261.722	5.218.642.354
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.074.587.274	2.353.705.376
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	360.865.291	-
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	587.799.324	400.202.439
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	744.479.221	327.640.094
<b>Cộng</b>	<b>6.108.438.491</b>	<b>10.832.663.342</b>

**2.5. Mua hàng hóa dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	43.107.373	10.359.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	55.129.033	-
<b>Cộng</b>	<b>158.236.406</b>	<b>10.359.000</b>

**2.6. Các khoản phải thu**

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	745.507.770	-
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	5.198.802	3.211.494
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	122.782.349	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	9.045.807	-
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	491.618.091	173.971.527
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	675.886.067	160.358.334
Công ty Luật TNHH Vietthink	77.787.999	1.420.368.881

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

2.7. Các khoản phải trả	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Luật TNHH Vietthinh (dư có TK331)	66.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (Dư có 131)	-	370.926.148
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (Dư có 331)	25.028.000	11.210.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (Dư có 344)	354.348.000	-
<b>2.8. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD		
Lê Đình Vinh Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Nguyễn Thúc Cận Phó CT HĐQT	291.271.667	373.280.000
Lê Thị Tuyền Phó TGD	146.970.167	276.992.000
Lê Đình Tuấn Phó TGD	248.881.562	249.050.000
Dương Thị Vân Anh TV HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Ngọc Bích TV HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Trọng Phong BKS	15.000.000	30.000.000
Cao Thị Hòa BKS	45.000.000	30.000.000
Nguyễn Hà Nguyên BKS	36.000.000	36.000.000
Vũ Minh Huệ BKS	36.000.000	36.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.059.123.396</b>	<b>1.271.322.000</b>

**3 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:

Hoạt động kinh doanh, xây lắp

Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, showroom

Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.

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

Thông tin về kết quả kinh doanh, của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	674.124.244.254	655.697.575.867	18.426.668.387

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND****Thuyết minh báo cáo tài chính**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

Thi công, xây lắp	12.883.730.672	6.214.733.517	6.668.997.155
☞ Kinh doanh dịch vụ	15.198.193.248	6.682.801.776	8.515.393.472
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(9.027.121.819)
<b>Cộng</b>	<b>702.206.170.174</b>	<b>668.595.111.160</b>	<b>24.583.937.195</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán Hà Nội.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Ban Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong kỳ hoạt động tiếp theo

**6. Những thông tin khác**

Trong năm UBCKNN đã ban hành quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với ông Lê Đình Vinh: xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán do có hành vi vi phạm Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc của cùng một công ty đại chúng, và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland ký, thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 với Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh có giá trị lớn hơn 35% tổng tài sản Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020) khi chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua

Tại thời điểm kiểm toán, Ông Lê Đình Vinh vẫn đang đồng thời nắm giữ chức vụ Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế với việc áp dụng các quy định và Chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Phùng Thị Lan Anh

Khương Thị Hương



Lê Đình Vinh

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)



