

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

---

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

*Quý I năm 2022*

---

*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>1,623,567,044,748</b>	<b>1,381,440,371,880</b>
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>51,498,593,295</i>	<i>68,673,008,793</i>
1	Tiền	111		51,498,593,295	68,673,008,793
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>1,367,237,387,352</i>	<i>1,094,940,414,726</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	188,764,308,149	103,030,101,499
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	974,590,822,071	815,528,175,210
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	204,000,119,115	176,500,000,000
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(117,861,983)	(117,861,983)
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>201,397,615,795</i>	<i>214,572,262,534</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.06	201,397,615,795	214,572,262,534
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>3,433,448,306</i>	<i>3,254,685,827</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	77,771,354	75,896,361
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,355,676,952	3,178,789,466
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1,549,122,732,912</b>	<b>649,015,312,823</b>
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>436,545,372,150</i>	<i>366,545,372,150</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	436,545,372,150	366,545,372,150
<i>H</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>300,550,392,054</i>	<i>588,466,780</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	550,392,054	588,466,780
	- Nguyên giá	222		4,375,167,182	4,337,167,182
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,824,775,128.0)	(3,748,700,402)
	- Nguyên giá	228		300,000,000,000	-
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>38,262,111,747</i>	<i>30,272,519,472</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	38,262,111,747	30,272,519,472
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>773,500,700,000</i>	<i>251,603,254,295</i>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	773,500,700,000.0	226,603,254,295
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	25,000,000,000
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>264,156,961</i>	<i>5,700,126</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	264,156,961	5,700,126
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>3,172,689,777,660</b>	<b>2,030,455,684,703</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN			Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
<b>C</b>	<b>Nợ phải trả</b>		<b>300</b>		<b>594,920,114,428</b>	<b>464,390,520,568</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>310</b>		<b>479,558,543,024</b>	<b>349,036,172,568</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.12	239,853,362,617	321,193,911,969
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	V.13	303,732,000	12,931,570,348
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	V.14	9,815,146,541	5,997,578,045
4	Phải trả người lao động		314		411,462,822	478,482,200
5	Chi phí phải trả ngắn hạn		315	V.15	338,344,173	119,825,654
7	Phải trả ngắn hạn khác		319	V.17	223,037,233,296	515,542,777
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		320	V.19	-	2,000,000,000
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322		5,799,261,575	5,799,261,575
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>330</b>		<b>115,361,571,404</b>	<b>115,354,348,000</b>
1	Phải trả dài hạn khác		337	V.17	115,361,571,404	115,354,348,000
<b>D</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>400</b>		<b>2,577,769,663,232</b>	<b>1,566,065,164,135</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>2,577,769,663,232</b>	<b>1,566,065,164,135</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu		411		2,152,498,360,000	1,050,000,000,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a		2,152,498,360,000	1,050,000,000,000
2	Thặng dư vốn cổ phần		412		(706,318,519)	(451,200,000)
2	Quỹ đầu tư phát triển		418		35,038,523,150	35,038,523,150
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421		30,455,358,991	81,015,294,972
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a		25,604,569,158	57,581,494,070
	- LNST chưa phân phối kỳ này		421b		4,850,789,833	23,433,800,902
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		429		360,483,739,610	400,462,546,013
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>			<b>440</b>		<b>3,172,689,777,660</b>	<b>2,030,455,684,703</b>

Người lập biểu



Nguyễn Phương Linh

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường

Ngày 28 tháng 04 năm 2022

Tổng giám đốc



Lê Đình Vinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2022

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

*Quý I năm 2022*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I			Đơn vị tính: VND		
			Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	Năm nay	Năm trước	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	271,358,855,346	219,474,929,784	271,358,855,346	219,474,929,784		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	271,358,855,346	219,474,929,784	271,358,855,346	219,474,929,784		
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	260,525,072,587	212,666,460,238	260,525,072,587	212,666,460,238		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10,833,782,759	6,808,469,546	10,833,782,759	6,808,469,546		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	741,285,374	167,977,378	741,285,374	167,977,378		
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	33,764,075	270,013,905	33,764,075	270,013,905		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		24,246,575	58,621,370	24,246,575	58,621,370		
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	-	-		
9. Chi phí bán hàng	25		344,791,117	362,449,650	344,791,117	362,449,650		
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,435,480,863	1,774,314,928	2,435,480,863	1,774,314,928		
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		8,761,032,078	4,569,668,441	8,761,032,078	4,569,668,441		
12. Thu nhập khác	31		4,629,630	56,947,916	4,629,630	56,947,916		
13. Chi phí khác	32		2,140,345,936	62,172,667	2,140,345,936	62,172,667		
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2,135,716,306)	(5,224,751)	(2,135,716,306)	(5,224,751)		
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6,625,315,772	4,564,443,690	6,625,315,772	4,564,443,690		
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	1,753,332,342	914,497,466	1,753,332,342	914,497,466		
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-		
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4,871,983,430	3,649,946,224	4,871,983,430	3,649,946,224		
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4,751,146,077	3,554,214,435	4,850,789,833	3,554,214,435		
20. Lợi nhuận sau thuế của Công đồng không kiểm soát	62		-	35,606,023	21,193,597	35,606,023		
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	42	46	42	46		

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Người lập biểu



Nguyễn Phương Linh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2022

Ngày 28 tháng 04 năm 2022

Kế toán trưởng



Khương Thị Hương



Lê Đình Vinh



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

Theo phương pháp gián tiếp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>6,625,315,772</b>	<b>4,564,443,690</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	74,705,910	72,805,911
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	04	0	411,885
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(741,285,374)	(5,750,901)
- Chi phí lãi vay	06	24,246,575	58,621,370
<b>2. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>5,982,982,883</b>	<b>4,690,531,955</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(180,346,820,937)	(500,012,897,806)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13,340,531,055	(2,019,147,914)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	132,025,295,208	176,873,266,085
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	21,476,461	157,070,299
- Tiền lãi vay đã trả	14	(24,246,575)	(58,621,370)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3,000,000)	
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	0	1,818,883
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(2,362,259,584)	(7,043,634)
<b>3. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(31,366,041,489)</b>	<b>(320,375,023,502)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			<b>0</b>
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(301,038,606,450)	(4,093,278,630)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	0	1,818,883
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	0	96,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(965,000,000,000)	(431,650,000,000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	741,285,374	5,338,673
<b>4. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1,265,297,321,076)</b>	<b>(339,736,121,074)</b>
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	1,279,998,900,000	651,343,400,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(25,000,000)	0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	0	2,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2,000,000,000)	(800,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	0	(800,000,000)
<b>5. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1,277,973,900,000</b>	<b>651,743,400,000</b>
<b>6. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(18,689,462,565)</b>	<b>(8,367,744,576)</b>
<b>7. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>70,188,055,860</b>	<b>14,867,081,790</b>
<b>8. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>51,498,593,295</b>	<b>6,499,337,214</b>

CHỈ TIÊU

Mã  
số

Năm nay

Năm trước

Người lập biểu



Nguyễn Phương Linh

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường

Ngày 28 tháng 04 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Lê Đình Vinh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/03/2022

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 23 ngày 02/03/2022.

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

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

**2 Lĩnh vực kinh doanh:** Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất và thương mại

#### 3 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình.
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng.
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khác.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo hút thuốc lá).
- Đào tạo đại học và sau đại học.
- 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;
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ.
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ, bện
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: phiên dịch.
- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết : đại lý;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép, ván mỏng và sản xuất bao bì bằng gỗ.
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp



- Bán buôn 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;
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.
- Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp.
- Dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

**4 Danh sách các công ty quan trọng được hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, Công ty có 03 công ty con được hợp nhất.

Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2022	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2022
1	Công ty CP Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	60.00%	60.00%
2	Công ty CP Everland Phú Yên	Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	91.25%	91.25%
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	90.00%	90.00%

**Danh sách các công ty liên kết sở hữu trực tiếp, gián tiếp được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 02**

1	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.	Tầng 11, tòa tháp văn phòng Thaiholdings, số 17 Tông Đản, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội	37.25%	37.25%
---	--	--	--------	--------

2	Công ty CP Everland An Giang	Tầng 5, toà nhà 47-49 đường Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	45.83%	45.83%
---	------------------------------	--	--------	--------

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

1. Kỳ kế toán : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/03
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

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

## IV. 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**

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.

## **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 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

**5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**Khấu hao tài sản cố định hữu hình**

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

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:

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

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

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

## **8 Các khoản đầu tư tài chính**

### **Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

### **Đầu tư vào liên doanh**

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

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

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

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

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

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

### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

## 9 Chi phí đi vay

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

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

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

## 10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

## 12 Các khoản ứng trước

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

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

## 13 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

## 14 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

## 15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần 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, cô tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

• Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

• Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

• Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

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

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



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

Đơn vị tính: VND

## 1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	28,247,418,085	13,520,860,034
- Tiền gửi ngân hàng	23,251,175,210	55,152,148,759
<b>Cộng</b>	<b>51,498,593,295</b>	<b>68,673,008,793</b>

## 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Tiền gửi tiết kiệm</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 3. Phải thu khách hàng

## 3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu của khách hàng không là các bên liên quan</i>	<i>188,536,922,537</i>	<i>101,030,255,765</i>
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	49,719,755,024	-
Công ty CP Thương Mại Mango Việt Nam	25,216,842,762	6,294,089,319
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	101,433,050,810	60,685,068,956
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng ADD	238,146,400	19,238,146,400
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	253,109,770	3,788,803,280
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	4,911,257,042	10,461,257,042
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinhomes	6,303,828,564	-
Khách hàng khác	460,932,165	562,890,768
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>227,385,612</i>	<i>1,999,845,734</i>
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	-	9,045,807
Công ty CP Đầu tư và du lịch Crystal Holidays	130,002,327	745,507,770
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	-	491,618,091
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	9,574,210	675,886,067
Công ty Luật TNHH Vietthink	16,280,404	77,787,999
Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa	71,528,671	-
<b>Cộng</b>	<b>188,764,308,149</b>	<b>103,030,101,499</b>

## 4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>4.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	<i>972,590,822,071</i>	<i>813,528,175,210</i>

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

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 31/03/2022

Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	8,233,767,676	14,500,000,000
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512,582,000	512,582,000
Công Ty CP Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	427,456,879,431	423,000,000,000
Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại An Thuận	377,861,925,565	240,000,000,000
Công ty TNHH TM và DV Công nghiệp Hùng Quân	140,872,000,000	120,872,000,000
Công ty TNHH MTV Khảo sát TV Thiết kế và XD PVBP	-	140,000,000
Tổng Công ty Tư Vấn Xây Dựng Việt Nam - CTCP	5,039,594,295	2,657,365,410
Viện quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc	114,000,000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	8,358,568,800	-
Các đối tượng khác	4,141,504,304	11,846,227,800
<i>4.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	2,000,000,000	<i>2,000,000,000</i>
Công ty luật TNHH Vietthink	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>974,590,822,071</b>	<b>815,528,175,210</b>

## 5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng
<b>5.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>169,000,119,115</b>	<b>176,500,000,000</b>	-
<i>Phải thu tạm ứng</i>	-	-	-
<i>Phải thu ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>169,000,119,115</i>	<i>176,500,000,000</i>	-
Thu tạm ứng	169,000,000,000	176,500,000,000	-
Phải thu khác	119,115		
<b>5.2 Phải thu khác dài hạn</b>	<b>366,545,372,150</b>	<b>366,545,372,150</b>	-
Công ty CP Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương	1,491,024,150	1,491,024,150	-
Công ty CP CLB Du thuyền Đệ Nhất (*)	300,000,000,000	300,000,000,000	-
Dự án BT Phú Yên	500,000,000	500,000,000	
Ông Trần Mạnh Dũng	354,348,000	354,348,000	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh	64,200,000,000	64,200,000,000	
Phải thu khác	105,000,000,000	-	
	<b>640,545,491,265</b>	<b>543,045,372,150</b>	-

(\*): Hợp đồng hợp tác đầu tư số : 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Everland và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất. Góp vốn thực hiện dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Tảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hoà.

## 6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đi đường			
Nguyên liệu, vật liệu	250,856,715	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	251,225,195	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6,799,873,994	9,554,537,820	-
Hàng hóa	194,346,885,086	204,805,381,494	-
	<b>201,397,615,795</b>	<b>214,611,144,509</b>	-

## 7 Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	<b>- Ngắn hạn</b>	<b>77,771,354</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	77,424,983	71,169,210
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	346,371	4,415,679
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	311,472
<b>- Dài hạn</b>	<b>264,156,961</b>	-
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	264,156,961	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	5,700,126
<b>Cộng</b>	<b>341,928,315</b>	<b>81,596,487</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2022

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	0	383,636,364	3,733,230,818	220,300,000	-	4,337,167,182
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm		383,636,364	3,733,230,818	258,300,000	-	4,375,167,182
<b>II. GIÁ TRỊ HẠO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	0	383,636,364	3,204,484,364	161,948,490	-	3,750,069,218
- Khấu hao trong năm	-	-	54,447,576	20,258,334	-	74,705,910
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		383,636,364	3,258,931,940	182,206,824	-	3,824,775,128
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	528,746,454	59,720,326	-	588,466,780
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	474,298,878	76,093,176	-	550,392,054

Đơn vị tính: VND

**9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	-	-	0
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-

Đơn vị tính: VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2022

- Tăng khác	300,000,000,000	-	-	-	-	300,000,000,000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>300,000,000,000</b>	-	-	-	-	<b>300,000,000,000</b>
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số dư đầu kỳ</b>	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	-	-	-	-	-
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	-	-	-	-	-	-
<b>2. Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>300,000,000,000</b>	-	-	-	-	<b>300,000,000,000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2022

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổ hợp du lịch Nghỉ dưỡng và giải trí Crysstal Holiday Harbour Vân đồn	16,045,714,972	11,523,877,346
Dự án Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	18,354,585,899	18,305,378,490
Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	2,973,092,695	-
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu	888,718,181	443,263,636
<b>Cộng</b>	<b>38,262,111,747</b>	<b>30,272,519,472</b>

**11 Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Phải trả người bán là các bên không liên quan	239,820,962,617	321,102,883,969
<i>Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát</i>	13,382,040,652	3,020,688,000
<i>Công ty Cổ phần Tập Đoàn AMDI</i>	54,636,606,925	36,056,267,618
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận</i>	92,155,680,208	116,247,673,491
<i>Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc</i>	54,877,327,026	152,357,298,683
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Xây lắp và Thương Mại CIC</i>	13,291,415,858	-
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Green House Việt Nam</i>	7,989,034,202	-
<i>Các đối tượng khác</i>	3,488,857,746	13,420,956,177
- Phải trả người bán là các bên liên quan	32,400,000	91,028,000
<i>Công ty cổ phần đầu tư và Du lịch Crystal Holidays</i>	-	25,028,000
<i>Công ty Luật TNHH Vietthink</i>	32,400,000	66,000,000
<b>Cộng</b>	<b>239,853,362,617</b>	<b>321,193,911,969</b>

**12 Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
- Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	303,732,000	12,931,570,348
<i>Công ty cổ phần Lexus Thăng Long</i>	303,732,000	-
<i>Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh</i>	-	12,627,838,348
<i>Khách hàng khác</i>	-	303,732,000
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
<b>Cộng</b>	<b>303,732,000</b>	<b>12,931,570,348</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2022

**13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	931,909	4,470,876,812	2,576,529,043	1,895,279,678
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,945,508,995	1,778,562,341	11,400,119	7,712,671,217
- Thuế Xuất nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	37,710,000	189,485,646	20,000,000	207,195,646
- Thuế các loại thuế khác	13,427,141	178,061,655	191,488,796	-
- Các khoản phí, lệ phí	-	3,000,000	3,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>5,997,578,045</b>	<b>6,619,986,454.0</b>	<b>2,802,417,958</b>	<b>9,815,146,541</b>

**14 Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Chi phí phải trả</b>		
Phí kiểm toán BCTC	55,182,155	118,181,818
Chi phí lãi vay	1,643,836	1,643,836
Chi phí phải trả khác	281,518,182	-
<b>Cộng</b>	<b>338,344,173</b>	<b>119,825,654</b>

**15 Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước dịch vụ thẻ du lịch - ngắn hạn	-	-
Doanh thu nhận trước dịch vụ thẻ du lịch - dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**16 Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>223,044,337,585</b>	<b>515,542,777</b>
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	3,000,000	3,000,000
Bảo hiểm xã hội	23,582,792	-
Bảo hiểm Y Tế	4,263,940	-
Bảo hiểm thất nghiệp	948,076	-
Phải trả, phải nộp khác	222,503,176,527	3,176,527
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	509,366,250	509,366,250
<b>Phải trả khác dài hạn</b>	<b>115,354,348,000</b>	<b>115,354,348,000</b>
Công ty CP Đầu Tư và Du lịch Crystal Holidays	115,354,348,000	115,354,348,000
<b>Cộng</b>	<b>338,398,685,585</b>	<b>115,869,890,777</b>

**17 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả:**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	-
<b>Cộng thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022</b>	<b>Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021</b>
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	265,463,520,244	210,829,048,441
Doanh thu xây lắp	4,568,693,025	5,381,129,951
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,326,642,077	3,264,751,392
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>271,358,855,346</b>	<b>219,474,929,784</b>

**3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022</b>	<b>Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021</b>
Doanh thu thuần bán hàng hoá	265,463,520,244	210,829,048,441
Doanh thu xây lắp	4,568,693,025	5,381,129,951
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1,326,642,077	3,264,751,392
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>271,358,855,346</b>	<b>219,474,929,784</b>

**4 Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022</b>	<b>Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021</b>
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	255,954,634,989	207,334,171,082
Giá vốn hoạt động xây lắp	2,754,663,826	2,877,350,156
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,815,773,772	2,454,939,000
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>260,525,072,587</b>	<b>212,666,460,238</b>

**5 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022</b>	<b>Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021</b>
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	6,056
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	741,285,374	5,745,188
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	87,841,303
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi thu về từ ủy thác đầu tư	-	74,384,831
Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	-	-
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>741,285,374</b>	<b>167,977,378</b>



**6 Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021
Chi phí lãi vay	24,246,575	58,621,370
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	211,392,535
Hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá thanh toán	-	-
Chênh lệch tỷ giá	9,517,500	-
Dự phòng đầu tư tài chính	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33,764,075</b>	<b>270,013,905</b>

**7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,753,332,342	914,497,466
<b>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty</b>		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	1,687,786,520	890,314,518
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Crystal Holiday	-	-
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Everland Vân Đồn	8,236,222	14,096,911
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	14,829,335	2,030,719
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Everland Phú Yên	42,480,265	8,055,318
<b>8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022</b>	<b>Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	4,751,146,077	3,554,214,435

**Trích quỹ khen thưởng phúc lợi**

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	4,751,146,077	3,554,214,435
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCD		
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	114,234,219	105,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>42</b>	<b>46</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất  
 Cho kỳ báo cáo  
 kết thúc tại ngày 31/03/2022

**18 Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>19.1. Vay ngắn hạn</b>	-	-	-	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (1)	-	-	-	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>Cộng</b>	-	-	-	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000

(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, biên 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 31/03/2022

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các Cổ đông	819,650,000,000	401,750,000,000
Ông Lê Đình Vinh	545,300,000,000	266,000,000,000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	157,500,000,000	78,750,000,000
Công ty TNHH Dream House Asia	116,850,000,000	57,000,000,000
Các cổ đông khác	1,332,848,360,000	648,250,000,000
<b>Cộng</b>	<b>2,152,498,360,000</b>	<b>1,050,000,000,000</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của chủ sở hữu	2,152,498,360,000	1,050,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	1,050,000,000,000	600,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	1,102,498,360,000	450,000,000,000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2,152,498,360,000	1,050,000,000,000
Cổ tức và lợi nhuận đã chia	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,152,498,360,000</b>	<b>1,050,000,000,000</b>

**19.4. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215,249,836	105,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	215,249,836	105,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	215,249,836	105,000,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215,249,836	105,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	215,249,836	105,000,000
<b>Cộng</b>	<b>215,249,836</b>	<b>105,000,000</b>

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

**20 Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	35,038,523,150	35,038,523,150
<b>Cộng</b>	<b>3,908,552,407</b>	<b>3,908,552,407</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2022

**VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan**

<b>STT</b>	<b>Tên tổ chức/cá nhân có liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1	Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
4	Công ty cổ phần đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	Công ty liên doanh, liên kết
5	Công ty CP Everland An Giang	Công ty liên doanh, liên kết
6	Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD công ty CP Everland là Giám đốc công ty Luật TNHH Vietthink
7	Công ty CP Heritage Holding	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD công ty CP Everland là Tổng GD công ty CP Heritage Holding
8	Công ty CP Vân Đồn Heritage Road	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD công ty CP Everland là Phó CT công ty CP Vân Đồn Heritage Road
9	Công ty CP Vân Đồn Green Industrial Park	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD công ty CP Everland là Phó CT công ty CP Vân Đồn Green Industrial Park
10	Công ty CP Everland Đông Sơn	Cùng thành viên chủ chốt là ông Nguyễn Thúc Cẩn
11	Công ty TNHH MTV Fonte VN	Ông Lê Đình Tuấn TV HĐQT công ty CP Everland là Giám Đốc Công ty TNHH MTV Fonte VN
12	Công ty CP Đầu tư và phát triển dịch vụ Vietcapital	Ông Nguyễn Hà Nguyễn TV BKS công ty CP Everland là TV HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển dịch vụ Vietcapital
13	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
14	Công ty CP Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Ông Nguyễn Ngọc Bích TV HĐQT công ty CP Everland là Tổng GD - TV HĐQT Công ty Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays

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

<b>Năm nay</b>	<b>Doanh thu theo bộ phận</b>	<b>Chi phí theo bộ phận</b>	<b>KQKD theo bộ phận</b>
Kinh doanh thương mại	265,463,520,244	256,649,707,734	8,813,812,510
Thi công, xây lắp	4,568,693,025	2,754,663,826	1,814,029,199
Kinh doanh dịch vụ	1,326,642,077	1,120,701,027	205,941,050
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			0
<b>Cộng</b>	<b>271,358,855,346</b>	<b>260,525,072,587</b>	<b>10,833,782,759</b>
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			0
Doanh thu hoạt động tài chính			741,285,374
Chi phí hoạt động tài chính			33,764,075
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			2,780,271,980
<b>Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD</b>			<b>8,761,032,078</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kế toán và kiểm toán Hà Nội.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Linh

Khương Thị Hường

Lê Đình Vinh