

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 – 40



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023.

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

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty phê chuẩn rằng, ngoại trừ vấn đề được nêu trong Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ kèm theo, không có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc



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

Số: 177/2023/RSMHN-BCSX

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày từ trang 06 đến trang 40.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

SỨC MẠNH TỪ VIỆC THẤU HIỂU
KIỂM TOÁN | THUẾ | TƯ VẤN

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

Kết luận ngoại trừ của Kiểm toán viên về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của kết luận kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Kết luận chấp nhận toàn phần về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/6/2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.8 “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”, tổng số dư của khoản mục xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/6/2023 của Tập đoàn lần lượt là 631.817.180.184 VND và 709.406.183.186 VND. Công việc soát xét của chúng tôi không bao gồm việc thực hiện các thủ tục kiểm tra việc tuân thủ các quy chế về đầu tư xây dựng cơ bản và không nhằm đưa ra kết luận về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng hoàn thành. Công việc này chỉ được thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành. Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty kiểm toán này đã đưa kết luận chấp nhận toàn phần tại Báo cáo soát xét số 15/2022/UHY-HN/BCSX phát hành ngày 29/8/2022.



Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.278.068.108.665	1.278.544.162.564
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	26.213.321.140	30.282.114.819
1. Tiền	111		1.211.821.140	30.282.114.819
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.001.500.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.121.306.732.635	1.055.733.370.253
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	438.879.450.121	400.275.838.006
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	321.954.895.871	391.378.943.562
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	120.849.000.000	80.600.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	239.623.386.643	183.478.588.685
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	115.216.012.161	184.194.102.228
1. Hàng tồn kho	141		115.216.012.161	184.194.102.228
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.332.042.729	8.334.575.264
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		38.359.314	65.196.957
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	15.293.683.415	8.269.378.307
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.464.215.970.259	1.385.188.440.879
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		66.215.372.150	66.545.372.150
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	66.215.372.150	66.545.372.150
II. Tài sản cố định	220		1.206.875.348	1.415.872.010
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.206.875.348	1.415.872.010
Nguyên giá	222		5.530.785.364	5.530.785.364
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.323.910.016)	(4.114.913.354)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		709.406.183.186	631.817.180.184
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	709.406.183.186	631.817.180.184
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	687.288.187.551	685.143.937.922
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		552.787.487.551	550.643.237.922
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		134.500.700.000	134.500.700.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		99.352.024	266.078.613
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		99.352.024	266.078.613
2. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.742.284.078.924	2.663.732.603.443

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		120.946.256.921	65.185.088.192
I. Nợ ngắn hạn	310		118.369.423.357	64.830.740.192
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	87.016.440.358	47.403.774.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		618.680.808	303.732.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	21.588.598.932	8.790.345.491
4. Phải trả người lao động	314		859.648.882	995.544.002
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		246.600.490	696.794.061
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.039.453.887	6.640.550.087
II. Nợ dài hạn	330		2.576.833.564	354.348.000
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		2.222.485.564	-
2. Phải trả dài hạn khác	337		354.348.000	354.348.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.621.337.822.003	2.598.547.515.251
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.11	2.621.337.822.003	2.598.547.515.251
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		39.602.907.773	37.297.100.174
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.543.824.355	48.418.359.425
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		44.713.648.026	23.028.270.980
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.830.176.329	25.390.088.445
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		361.399.529.875	361.040.495.652
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.742.284.078.924	2.663.732.603.443



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

Nguyễn Tâm Bằng
Kê toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân
Người lập

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	601.087.473.331	663.375.476.078
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		601.087.473.331	663.375.476.078
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	569.304.947.095	643.823.222.667
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		31.782.526.236	19.552.253.411
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	8.281.625.024	6.907.759.773
7. Chi phí tài chính	22		-	22.602.739
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	22.602.739
8. Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.4	2.144.249.629	139.871.782
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	4.116.610.023	1.166.562.064
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.667.209.855	4.128.163.701
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32.424.581.011	21.282.556.462
12. Thu nhập khác	31		200.001	6.549
13. Chi phí khác	32	5.7	1.641.368.829	2.141.474.057
14. (Lỗ) khác	40		(1.641.168.828)	(2.141.467.508)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.783.412.183	19.141.088.954
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	6.594.201.631	4.228.895.501
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.189.210.552	14.912.193.453
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	4.11.4	23.830.176.329	14.816.502.812
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		359.034.223	95.690.641
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.11.4	111	76
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.11.4	111	76



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

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân
Người lập

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.8	30.783.412.183	19.141.088.954
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.9	208.996.662	149.411.820
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(10.425.874.653)	(6.907.759.773)
- Chi phí lãi vay	06		-	22.602.739
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		20.566.534.192	12.405.343.740
- Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		3.638.506.598	(339.216.771.150)
- Giảm hàng tồn kho	10		68.978.090.067	3.003.522.113
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		20.670.470.515	(61.077.972.839)
- Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12		193.564.232	(283.695.906)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(22.602.739)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.8	(1.917.090.100)	(2.292.143.538)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	220.037.545.799
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		112.130.075.504	(167.446.774.520)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(75.519.616.999)	(186.191.030.696)
2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(77.549.000.000)	(170.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		37.300.000.000	245.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(771.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	110.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		104.582.379	6.656.992.651
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(115.664.034.620)	(765.534.038.045)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.049.744.400.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại CP của DN phát hành	32		-	(137.500.000.000)
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.000.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(534.834.563)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(534.834.563)	910.244.400.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(4.068.793.679)	(22.736.412.565)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	30.282.114.819	68.673.008.793
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	26.213.321.140	45.936.596.228



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

Nguyễn Tâm Bằng
Kê toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính trong kỳ	Địa chỉ giao dịch	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty CP Everland An Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê theo Đăng ký doanh nghiệp	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	45,83%	45,83%

Ngoài ra, tại ngày 30/6/2023, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ giao dịch	Hình thức
1	Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 – 49 Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hạch toán độc lập
2	Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên	Số 23 Phạm Văn Đồng, phường Xuân Yên thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc
3	Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc
4	Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Quảng Ninh	Số F43 khu đô thị Cảng Ngọc Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hạch toán phụ thuộc

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

2.2 Năm tài chính

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

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

Tập đoàn đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

3.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong thời hạn tối đa là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

3.3 Ước tính kế toán

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

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

3.5 Các khoản phải thu

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

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

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

3.6 Các khoản phải thu về cho vay

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

3.7 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

3.7 Hàng tồn kho (tiếp)

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

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

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

3.8 Thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.9 Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

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

3.10 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

3.10 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Đầu tư khác

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

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

3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư

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

3.15 Giá vốn hàng bán

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

3.16 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm,....

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

3.17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

3.18 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông tiềm năng dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	713.870.000	9.811.009.173
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	497.951.140	20.471.105.646
Các khoản tương đương tiền (i)	25.001.500.000	-
Cộng	26.213.321.140	30.282.114.819

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn nhỏ hơn 03 tháng tại các ngân hàng.

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu bên liên quan	817.286.462	942.459.504
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	-	87.916.561
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	3.695.467	3.326.619
Công ty Luật TNHH Vietthink	722.195.570	695.088.199
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	91.395.425	156.128.125
Phải thu bên thứ ba	438.062.163.659	399.333.378.502
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	200.246.759.139	199.486.268.483
Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam	43.506.791.726	77.082.159.913
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud	273.997.320	26.008.471.566
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	99.261.097.897	82.594.543.233
Công ty CP Tập đoàn R&H	34.448.881.682	1.246.650.697
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	47.512.537.288	-
Các nhà cung cấp khác	12.812.098.607	12.915.284.610
Cộng	438.879.450.121	400.275.838.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước bên liên quan	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho bên thứ ba	319.954.895.871	389.378.943.562
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	116.802.551.664	115.208.013.973
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng (i)</i>	<i>67.500.000.000</i>	<i>67.500.000.000</i>
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	<i>49.302.551.664</i>	<i>47.708.013.973</i>
Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận	104.140.860.445	112.901.293.515
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng (ii)</i>	<i>75.000.000.000</i>	<i>75.000.000.000</i>
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	<i>29.140.860.445</i>	<i>37.901.293.515</i>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Công nghiệp Hùng Quân	80.263.547.296	119.562.544.203
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng (iii)</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	<i>20.263.547.296</i>	<i>59.562.544.203</i>
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	-	22.241.180.025
Các nhà cung cấp khác	18.747.936.466	19.465.911.846
Cộng	321.954.895.871	391.378.943.562

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp)**

Trong đó, tại ngày 30/6/2023 liên quan đến các hợp đồng thi công xây dựng, thông tin các tài sản cầm cố như sau:

Nghĩa vụ được bảo đảm	Giá trị khoản được đảm bảo (VND)	Hợp đồng	Bên cầm cố	Tài sản cầm cố	Giá trị mệnh giá tài sản cầm cố (VND)	Thời hạn
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc theo Hợp đồng cung cấp vật tư và thi công xây dựng số 01/2021/MĐ-KB/HDXD ngày 03/02/2021	67.500.000.000	2512/2022/HĐCC-EVD-CRH ngày 25/12/2022	(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Cổ phần do Bên cầm cố nắm giữ tại một công ty khác	70.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2021/HDXD/MĐ-AT ngày 05/02/2021	75.000.000.000	2512A/2022/HĐCC-C-EVD-CRH ngày 25/12/2022	(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Cổ phần do Bên cầm cố nắm giữ tại một công ty khác	75.500.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân theo Hợp đồng thi công xây dựng số 12/2021/HDXD/MĐ-HQ ngày 05/4/2021	60.000.000.000	256/2022/HĐCC-EVD-NST ngày 25/6/2022	(iii) Ông Ngô Sỹ Tùng	Cổ phần do Bên cầm cố nắm giữ tại một công ty khác	35.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác
	202.500.000.000				180.500.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.4 Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	119.116.715
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.407.868.741	2.407.868.741
Hàng hóa	112.808.143.420	181.667.116.772
Cộng	115.216.012.161	184.194.102.228

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu bên liên quan	38.299.000.000	37.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn (i)	38.299.000.000	37.000.000.000
Phải thu bên thứ ba	82.550.000.000	43.600.000.000
Ông Đậu Quốc Dũng (i)	21.250.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Dung (ii)	24.000.000.000	24.000.000.000
Bà Đoàn Thị Vân Anh	-	19.600.000.000
Ông Lê Văn Tiến (iii)	19.600.000.000	-
Bà Lê Minh Nguyệt	17.700.000.000	-
Cộng	120.849.000.000	80.600.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất giữa niên độ kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp)**

Đây là các khoản cho vay không kỳ hạn và lãi suất 1,5 - 5%/năm, các khoản cho vay còn lại có thông tin các tài sản cầm cố như sau:

Nghĩa vụ được bảo đảm	Giá trị được đảm bảo (VND)	Hợp đồng	Bên cầm cố	Tài sản cầm cố	Giá trị mệnh giá tài sản cầm cố (VND)	Thời hạn
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cẩn	25.600.000.000	1204/2023/HĐCC-XDB-NĐT ngày 12/4/2023	(i) Ông Nguyễn Đình Tiễn	Cổ phần do bên cầm cố nắm giữ tại một công ty khác	32.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Đặng Đạo Quốc Dũng	21.250.000.000					
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cẩn	12.699.000.000	120/2022/HĐCC-EPY-NDC	(i) Ông Nguyễn Đức Chi	Cổ phần do bên cầm cố nắm giữ tại một công ty khác	6.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của bà Nguyễn Thị Kim Dung	24.000.000.000	16/12/2022/HĐCC-EVD-DHV ngày 16/12/2022	(ii) Ông Đặng Hoàng Việt	Cổ phần do bên cầm cố nắm giữ tại một công ty khác	9.600.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Lê Văn Tiễn	19.600.000.000	1001/2023/HĐCC-EVD-DHV ngày 10/01/2023	(iii) Ông Đặng Hoàng Việt	Cổ phần do bên cầm cố nắm giữ tại một công ty khác	7.900.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác

103.149.000.000**55.500.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.6 Phải thu khác

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải thu các bên liên quan	33.347.414.261	262.236.000
Tạm ứng (i)	33.262.236.000	262.236.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	33.262.236.000	262.236.000
Lãi phải thu về cho vay	85.178.261	-
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	85.178.261	-
Phải thu bên thứ ba	206.275.972.382	183.216.352.685
Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (ii)	-	180.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân (ii)	187.000.000.000	-
Tạm ứng (i)	18.047.489.000	3.105.202.000
Phải thu về lãi cho vay	1.203.015.069	111.150.685
Phải thu khác	25.468.313	-
Cộng	239.623.386.643	183.478.588.685
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	66.215.372.150	66.545.372.150
Ký cược, ký quỹ	1.515.372.150	1.845.372.150
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	500.000.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (iii)	64.200.000.000	64.200.000.000
Cộng	66.215.372.150	66.545.372.150

(i) Đây là khoản tạm ứng cho các cá nhân đi thuê vật tư nhân công, thu mua đất ven các dự án của Tập đoàn. Chi tiết thông tin về dự án tại Thuyết minh số 4.8 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Tại ngày 30/6/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	552.787.487.551	-	550.643.237.922	-
Công ty CP Everland An Giang	552.787.487.551	-	550.643.237.922	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.500.700.000	-	134.500.700.000	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	-	113.500.700.000	-
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	21.000.000.000	-	21.000.000.000	-
Cộng	687.288.187.551	-	685.143.937.922	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (i)	508.045.290.790	431.924.351.344
Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (ii)	107.593.944.635	107.239.459.266
Dự án Xuân Đài Bay (iii)	92.687.320.489	91.573.742.302
Nghiên cứu Quy hoạch phân khu tại thị xã Sông Cầu	1.079.627.272	1.079.627.272
Cộng	709.406.183.186	631.817.180.184



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp)**

Thông tin chi tiết của các dự án:

Tên dự án	Diện tích	Tổng vốn đầu tư	Thời gian hoạt động	Địa điểm	Mục tiêu dự án
(i) Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	26 ha	3.612 tỷ VND	50 năm từ ngày 02/8/2021	Lô đất ký hiệu M1, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, tổ chức hội nghị, hội thảo đẳng cấp quốc tế và các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, tiện ích, tiện nghi
(ii) Dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	24,36 ha	590,6 tỷ VND	50 năm từ ngày 18/9/2019. Tiến độ dự án theo quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư ngày 17/7/2023, dự án được gia hạn 36 tháng tiếp theo	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên	Đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch cao cấp với đầy đủ tiện ích nhằm phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế, góp phần quảng bá du lịch tỉnh Phú Yên nói chung và thị xã Sông Cầu nói riêng
(iii) Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	7,32 ha	786 tỷ VND	50 năm từ ngày 26/11/2020	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên	Đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, du lịch, khách sạn cao cấp nhằm đa dạng hóa cơ cấu phòng lưu trú cho khu vực, đáp ứng mọi nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước đến tham quan du lịch tại Vịnh Xuân Đài và thị xã Sông Cầu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	2.543.417.320	27.556.196.500
Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận	14.836.047.181	15.340.365.572
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	10.949.753.055	340.371.214
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	31.614.408.924	-
Các nhà cung cấp khác	27.072.813.878	4.166.841.265
Cộng	87.016.440.358	47.403.774.551

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Tại ngày 01/01/2023		Trong kỳ		Tại ngày 30/6/2023	
	Số dư	VND	Tăng	VND	Khấu trừ	Số dư
Thuế GTGT được khấu trừ	8.269.378.307		58.099.874.592		51.075.569.484	15.293.683.415
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	1.370.298.776	41.080.034.953	49.220.941.062	-	9.511.204.885
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.317.558.087	1.917.090.100	6.594.201.631	-	11.994.669.618
Thuế thu nhập cá nhân	-	102.488.628	96.158.561	76.394.362	-	82.724.429
Các loại thuế khác	-	-	17.000.000	17.000.000	-	-
Cộng	-	8.790.345.491	43.110.283.614	55.908.537.055	-	21.588.598.932

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (ii) VND		Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013		1.566.065.164.135
Góp vốn	1.102.498.360.000	-	-	(52.498.360.000)	-		1.050.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	25.390.088.445	420.662.861		25.810.751.306
Trích quỹ ĐTPT 2021	-	-	2.258.577.024	(2.258.577.024)	-		-
Trích quỹ KTPL 2021	-	-	-	(1.129.288.512)	-		(1.129.288.512)
Thường BGD 2021	-	-	-	(492.000.000)	-		(492.000.000)
Tặng do hợp nhất	-	-	-	-	145.162.219.588		145.162.219.588
Giảm do chuyển nhượng vốn	-	-	-	-	(185.000.000.000)		(185.000.000.000)
Giảm do không còn hợp nhất	-	-	-	(1.613.731.266)	-		(1.613.731.266)
Tặng/(giảm) khác	-	(255.600.000)	-	4.932.810	(4.932.810)		(255.600.000)
Tại ngày 31/12/2022	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652		2.598.547.515.251
Tại ngày 01/01/2023	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652		2.598.547.515.251
Lãi trong kỳ	-	-	-	23.830.176.329	359.034.223		24.189.210.552
Trích quỹ ĐTPT 2022 (i)	-	-	2.305.807.599	(2.305.807.599)	-		-
Trích quỹ KTPL 2022 (i)	-	-	-	(1.152.903.800)	-		(1.152.903.800)
Thường BGD 2022 (i)	-	-	-	(246.000.000)	-		(246.000.000)
Tại ngày 30/6/2023	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	68.543.824.355	361.399.529.875		2.621.337.822.003

HÀ NỘI
 LÃNH ĐẠO
 HHH & C. N. O.
 H H H

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất giữa niên độ kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.11 Vốn chủ sở hữu (tiếp)****4.11.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp)**

(i) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư và phát triển, trích thường Ban điều hành được thực hiện theo Nghị quyết số 23/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 31/5/2023.

(ii) Chi tiết biến động lợi ích cổ đông không kiểm soát như sau:

STT	Tên công ty	Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ		Tại ngày 30/6/2023	VND
		Tách lợi ích cổ đông không kiểm soát khi hợp nhất	Do lợi nhuận sau thuế trong kỳ	Do chuyển nhượng	Điều chỉnh khác		
		VND	VND	VND	VND		
1	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	25.255.915.147	-	102.148.789	-	25.358.063.936	
2	Công ty CP Everland Phú Yên	35.543.387.859	-	105.474.490	-	35.648.862.349	
3	Công ty CP Everland Văn Đồn	300.241.192.646	-	151.410.944	-	300.392.603.590	
Cộng		361.040.495.652	-	359.034.223	-	361.399.529.875	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.11 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.11.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

4.11.3 Cổ phiếu

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

4.11.4 Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.830.176.329	14.816.502.812
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(810.644.256)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	215.249.836	183.930.053
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	111	76

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Doanh thu bán hàng hóa	594.396.796.725	655.005.679.049
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	3.356.916.894
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	4.568.693.025
Doanh thu khác	6.690.676.606	444.187.110
Cộng	601.087.473.331	663.375.476.078

5.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	564.892.357.596	638.238.414.516
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	2.385.957.215
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.754.663.826
Các khoản giá vốn khác	4.412.589.499	444.187.110
Cộng	569.304.947.095	643.823.222.667

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.281.625.024	1.407.759.773
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	7.000.000.000	5.500.000.000
Cộng	8.281.625.024	6.907.759.773

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

5.4 Lãi trong công ty liên doanh, liên kết

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Công ty CP Everland An Giang	2.122.841.979	139.871.782
Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG (i)	21.407.650	-
Cộng	2.144.249.629	139.871.782

(i) Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG là công ty liên kết, được sở hữu 49,17% bởi Công ty CP Everland An Giang được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại báo cáo này. Báo cáo do đơn vị tự lập và chưa được soát xét.

5.5 Chi phí bán hàng

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	3.935.332.750	659.062.064
Chi phí khác bằng tiền	181.277.273	507.500.000
Cộng	4.116.610.023	1.166.562.064

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.467.382.532	1.022.390.094
Chi phí vật liệu văn phòng	41.502.489	138.565.176
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	74.848.486	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	208.996.662	149.411.820
Thuế và các khoản lệ phí	20.311.250	101.529.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.740.952.940	2.421.166.562
Chi phí khác bằng tiền	113.215.496	295.100.759
Cộng	5.667.209.855	4.128.163.701



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

5.7 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Các khoản bị phạt	338.039.092	1.118.544
Các khoản khác	1.303.329.737	2.140.355.513
Cộng	1.641.368.829	2.141.474.057

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	30.783.412.183	19.141.088.954
Điều chỉnh các khoản (giảm)/tăng lợi nhuận	(501.881.463)	2.003.388.547
Chi phí không được trừ	1.641.368.166	2.142.260.329
(Lãi) trong công ty liên doanh liên kết	(2.144.249.629)	(139.871.782)
Các khoản khác	1.000.000	1.000.000
Lợi nhuận sau điều chỉnh	30.281.530.720	21.144.477.501
Thu nhập tính thuế ước tính trong kỳ	30.281.530.720	21.144.477.501
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	6.056.306.143	4.228.895.501
Điều chỉnh thuế TNDN các kỳ trước của công ty	537.895.488	-
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	6.594.201.631	4.228.895.501
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	7.317.558.087	5.945.508.995
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(1.917.090.100)	(2.292.143.538)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	11.994.669.618	7.882.260.958

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

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

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
Công ty CP Tập đoàn Everland	5.942.024.281	4.059.585.621
Công ty CP Everland Vân Đồn	94.887.439	37.533.352
Công ty CP Everland Phú Yên	301.635.423	82.114.766
Công ty CP Everland Xuân Đài Bay	255.654.488	49.661.762
Cộng	6.594.201.631	4.228.895.501

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nhân công	6.402.715.282	1.681.452.158
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.502.489	2.812.626.286
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	74.848.486	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	208.996.662	149.411.820
Thuế và các khoản lệ phí	20.311.250	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.153.542.439	2.315.429.569
Chi phí khác bằng tiền	294.492.769	1.009.685.422
Giá vốn hàng hóa	564.892.357.596	-
Cộng	579.088.766.973	7.968.605.255

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực Kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận" và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì bộ phận có thể xác định là một phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với bộ phận khác. Trong kỳ, Tập đoàn chủ yếu phát sinh doanh thu kinh doanh hoạt động thương mại vật liệu xây dựng chiếm trên 99% trên địa bàn Hà Nội và một số tỉnh miền Bắc. Do đó, Tập đoàn không tiến hành lập Báo cáo bộ phận hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Cam kết thuê hoạt động

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

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 01 năm trở xuống	13.590.407.715	6.922.656.675
Trên 01 năm đến 05 năm	13.408.051.388	5.398.960.275
Cộng	26.998.459.103	12.321.616.950

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Theo đó, bên liên quan của Tập đoàn Everland như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Everland An Giang Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty liên kết Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink

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

Trong kỳ, Tập đoàn đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	-	471.834.537
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.194.651.141	1.063.349.298
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	126.395.147	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	1.290.809.126
Cộng	2.321.046.288	2.825.992.961

Mua hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

Tài sản đảm bảo

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.3 “Trả trước cho người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.5 “Phải thu về cho vay ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.6 “Phải thu khác”.

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

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

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.2 “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”;
- Thuyết minh số 4.3 “Trả trước cho người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.5 “Phải thu về cho vay ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.6 “Phải thu khác”;
- Thuyết minh số 4.7 “Đầu tư tài chính dài hạn”.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

7.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt, và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn UHY Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.



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

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân
Người lập

EVERLAND

