

**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

---

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

*Quý IV năm 2022*

*Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2023*

**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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>1,483,134,514,649</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>30,282,448,053</i>	<i>68,673,008,793</i>
1	Tiền	111		30,282,448,053	68,673,008,793
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>1,260,218,014,445</i>	<i>1,094,940,414,726</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	400,275,838,006	103,030,101,499
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	566,278,943,562	815,528,175,210
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		43,600,000,000	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	250,063,232,877	176,500,000,000
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(117,861,983)
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>184,194,102,228</i>	<i>214,572,262,534</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.06	184,194,102,228	214,572,262,534
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>8,439,949,923</i>	<i>3,254,685,827</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	65,196,957	75,896,361
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		8,374,752,966	3,178,789,466
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1,342,992,527,194</b>	<b>649,015,312,823</b>
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>246,545,372,150</i>	<i>366,545,372,150</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	246,545,372,150	366,545,372,150
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>1,415,872,010</i>	<i>588,466,780</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1,415,872,010	588,466,780
	- Nguyên giá	222		5,530,785,364	4,337,167,182
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,114,913,354)	(3,748,700,402)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>409,680,354,636</i>	<i>30,272,519,472</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	409,680,354,636	30,272,519,472
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>685,084,849,785</i>	<i>251,603,254,295</i>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	550,584,149,785	226,603,254,295
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		134,500,700,000	25,000,000,000
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>266,078,613</i>	<i>5,700,126</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	266,078,613	5,700,126
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2,826,127,041,843</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: (+84-24) 66668080

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>227,781,184,408</b>	<b>464,390,520,568</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>227,426,836,408</b>	<b>349,036,172,568</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	47,418,774,551	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	8,755,078,071	5,997,578,045
4 Phải trả người lao động	314		995,544,002	478,482,200
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	116,363,636	119,825,654
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	163,196,794,061	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		6,640,550,087	5,799,261,575
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>354,348,000</b>	<b>115,354,348,000</b>
1 Phải trả dài hạn khác	337	V.17	354,348,000	115,354,348,000
<b>D Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>2,598,345,857,435</b>	<b>1,566,065,164,135</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>2,598,345,857,435</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		(706,800,000)	(451,200,000)
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		37,297,100,174	35,038,523,150
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48,649,335,895	81,015,294,972
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21,975,167,502	57,581,494,070
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26,674,168,393	23,433,800,902
4 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		360,607,861,366	400,462,546,013
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2,826,127,041,843</b>	<b>2,030,455,684,703</b>

Người lập biểu

Nguyễn Phương Linh

Kế toán trưởng

Nguyễn Tâm Bằng

Ngày 13 tháng 02 năm 2023

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

**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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2022**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT***Quý IV năm 2022**Đơn vị tính: VND*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		
			Năm nay	Năm trước	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	278,190,832,715	278,437,557,079	1,277,310,831,877	968,547,242,337	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-	
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.03</b>	<b>278,190,832,715</b>	<b>278,437,557,079</b>	<b>1,277,310,831,877</b>	<b>968,547,242,337</b>	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	272,021,669,962	262,573,730,498	1,239,025,668,093	932,980,749,611	
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>6,169,162,753</b>	<b>15,863,826,581</b>	<b>38,285,163,784</b>	<b>35,566,492,726</b>	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	414,611,269	125,735,827	7,514,622,844	4,675,489,267	
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	-	36,931,804	22,602,739	276,789,107	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	36,931,804	22,602,739	201,396,572	
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		251,657,622	632,531,133	584,149,785	632,531,133	
9. Chi phí bán hàng	25		780,615,331	327,092,175	2,455,875,545	2,102,662,032	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,949,483,628	1,078,406,041	7,093,590,842	8,137,294,348	
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>4,105,332,685</b>	<b>15,179,663,521</b>	<b>36,811,867,287</b>	<b>30,357,767,639</b>	
12. Thu nhập khác	31		-	-	124,851,464	134,380,754	
13. Chi phí khác	32		15,119,359	20,313,286	2,571,454,180	290,075,959	
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(15,119,359)	(20,313,286)	(2,446,602,716)	(155,695,205)	
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4,090,213,326</b>	<b>15,159,350,235</b>	<b>34,365,264,571</b>	<b>30,202,072,434</b>	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	795,254,365	2,919,750,420	7,295,316,946	5,951,496,693	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>3,294,958,961</b>	<b>12,239,599,815</b>	<b>27,069,947,625</b>	<b>24,250,575,741</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

19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	3,192,231,597	12,065,110,282	26,674,168,393	23,846,846,128
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	102,727,364	174,489,533	395,779,232	403,729,613
21. Lợi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	106	126	186

**Người lập biểu**



**Nguyễn Phương Linh**

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Tâm Bằng**

Ngày 13 tháng 02 năm 2023

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thúc Cẩn**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2022

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

Theo phương pháp gián tiếp

Tại ngày 31 tháng 12 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>34,365,264,571</b>	<b>30,202,072,434</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	(790,774,046)	291,223,644
- Các khoản dự phòng	03	(117,861,983)	(77,432,838)
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	04	0	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7,514,622,844)	(4,561,750,871)
- Chi phí lãi vay	06	22,602,739	201,396,572
<b>2.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>25,964,608,437</b>	<b>26,055,508,941</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(103,741,967,075)	(881,898,744,232)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	29,959,894,837	(31,753,681,265)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(399,175,648,874)	245,309,548,846
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(123,803,158)	474,328,155
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22,602,739)	(201,396,572)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5,958,465,274)	(4,647,496,901)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	263,789,868,177	192,990,117
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(1,433,398,875)	345,985,034
<b>3.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(190,741,514,544)</b>	<b>(646,122,957,877)</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	(76,793,225,108)	(11,911,123,767)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	0	1,818,883
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(228,600,000,000)	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	185,000,000,000	75,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(986,000,000,000)	(573,640,317,833)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	110,000,000,000	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7,514,622,844	570,750,871
<b>4.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(988,878,602,264)</b>	<b>(509,978,871,846)</b>
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	1,279,998,900,000	1,211,549,317,833
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(137,500,000,000)	0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	0	4,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2,000,000,000)	(4,600,000,000)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(780,000,000)	(200,000,000)
<b>5. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1,139,718,900,000</b>	<b>1,210,749,317,833</b>
<b>6. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(39,901,216,808)</b>	<b>54,647,488,110</b>
<b>7. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>70,183,664,861</b>	<b>14,025,520,683</b>
<b>8. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>30,282,448,053</b>	<b>68,673,008,793</b>

Ngày 13 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Nguyễn Thúc Cẩn

Nguyễn Phương Linh

Nguyễn Tâm Bằng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/12/2022**

**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, cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 15/06/2022.

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:** Kinh doanh bất động sản

**3 Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 31/12/2022	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022
1	Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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%

**II. KỲ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**



1. Kỳ kế toán : bắt đầu từ ngày 01/10 và kết thúc vào ngày 31/12
2. Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng: Công ty 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.

1. 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.

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 chuyên 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 giá 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

#### **Thu nhập từ hoạt động tài chính**

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY 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	9,811,009,173	13,520,860,034
- Tiền gửi ngân hàng	20,471,438,880	55,152,148,759
<b>Cộng</b>	<b>30,282,448,053</b>	<b>68,673,008,793</b>

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**3. Phải thu về cho vay**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn	43,600,000,000	-
3.2 Phải thu về cho vay dài hạn	-	-
3.3 Phải thu về cho vay là các bên liên quan	-	-
<b>Cộng</b>	<b>43,600,000,000</b>	<b>-</b>

**4. Phải thu khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>4.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
<i>Phải thu của khách hàng không là các bên liên quan</i>	<b>399,476,363,628</b>	<b>101,521,873,856</b>
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	199,486,268,483	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Mango Việt Nam	77,082,159,913	6,294,089,319
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	82,594,543,233	60,685,068,956
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng ADD	-	19,238,146,400
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	53,859,080	3,788,803,280
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	-	10,461,257,042
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud	26,008,471,566	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn Crystal Holidays	-	491,618,091
Khách hàng khác	14,251,061,353	562,890,768
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<b>799,474,378</b>	<b>1,508,227,643</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	16,469,618	745,507,770
Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	87,916,561	675,886,067
Công ty Luật TNHH Vietthink	695,088,199	77,787,999
<b>4.2. Phải thu khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>400,275,838,006</b>	<b>103,030,101,499</b>

**5. Trả trước cho người bán**

**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

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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>5.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</b>	<b>564,278,943,562</b>	<b>813,528,175,210</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	14,500,000,000
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512,582,000	512,582,000
Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	215,108,013,973	423,000,000,000
Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại An Thuận	187,901,293,515	240,000,000,000
Công ty TNHH TM và DV Công nghiệp Hùng Quân	119,562,544,203	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	4,858,094,295	2,657,365,410
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	22,241,180,025	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	10,000,000,000	-
Các đối tượng khác	4,095,235,551	11,846,227,800
<b>5.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>2,000,000,000</b>	<b>2,000,000,000</b>
Công ty luật TNHH Vietthink	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>566,278,943,562</b>	<b>815,528,175,210</b>



**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: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

**6. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng
<b>6.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>250,063,232,877</b>	<b>176,500,000,000</b>	-
<i>Phải thu tạm ứng</i>	<i>250,000,000,000</i>	<i>176,500,000,000</i>	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>63,232,877</i>	-	-
Phải thu khác	63,232,877	-	-
<b>6.2 Phải thu khác dài hạn</b>	<b>246,545,372,150</b>	<b>366,545,372,150</b>	-
<i>Phải thu ký cược, ký quỹ</i>	<i>1,845,372,150</i>	<i>1,845,372,150</i>	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương	1,491,024,150	1,491,024,150	-
Ông Trần Mạnh Dũng	354,348,000	354,348,000	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>244,700,000,000</i>	<i>364,700,000,000</i>	-
Công ty Cổ phần CLB Du Thuyền Đệ Nhất (*)	180,000,000,000	300,000,000,000	-
Dự án BT Phú Yên	500,000,000	500,000,000	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh	64,200,000,000	64,200,000,000	-
	<b>496,608,605,027</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.

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	119,116,715	251,225,195	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2,407,868,741	9,554,537,820	-
Hàng hóa	181,667,116,772	204,766,499,519	-
	<b>184,194,102,228</b>	<b>214,572,262,534</b>	-

**8. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>- Ngắn hạn</b>	<b>65,196,957</b>	<b>75,896,361</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	49,306,524	59,743,512
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	9,451,683	16,152,849
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6,438,750	-
<b>- Dài hạn</b>	<b>266,078,613</b>	<b>5,700,126</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	266,078,613	5,700,126
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>331,275,570</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

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2022

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

Đơn vị tính: VND

Chi 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	-	-	1,155,618,182	-	-	1,155,618,182
- 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	4,888,849,000	258,300,000	-	5,530,785,364
<b>II. GIÁ TRỊ HAO 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	-	-	297,523,814	67,320,322	-	364,844,136
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	383,636,364	3,502,008,178	229,268,812	-	4,114,913,354
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	528,746,454	59,720,326	-	588,466,780
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	1,386,840,822	29,031,188	-	1,415,872,010

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

Đơn vị tính: VND

Chi 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	-	-	-	-	-	-



**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

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2022

**10 Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý
1 Công ty Cổ phần Everland An Giang (1)	550,000,000,000	584,149,785	550,584,149,785	-	-	-
2 Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH (2)	-	-	-	223,500,700,000	3,102,554,295	226,603,254,295
<b>Cộng</b>	<b>550,000,000,000</b>	<b>584,149,785</b>	<b>550,584,149,785</b>	<b>223,500,700,000</b>	<b>3,102,554,295</b>	<b>226,603,254,295</b>

(1) Công ty Cổ phần Everland An Giang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê,.... Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0317140817 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH hoạt động trong lĩnh vực lưu hành; thương mại; kinh doanh bất động sản; xây dựng,.... Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2017, thay đổi lần thứ 9 ngày 23/09/2022.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Tổ hợp du lịch Nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	382,228,151,796	11,523,877,346
Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lấm	20,680,458,266	18,305,378,490
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	5,692,117,302	-
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu	1,079,627,272	443,263,636
<b>Cộng</b>	<b>409,680,354,636</b>	<b>30,272,519,472</b>

**12. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
<b>- Phải trả người bán là các bên không liên quan</b>	<b>47,418,774,551</b>	<b>321,102,883,969</b>
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	27,556,196,500	3,020,688,000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn AMDI	-	36,056,267,618
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	15,340,365,572	116,247,673,491
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	340,371,214	152,357,298,683
Công ty TNHH Baumschlager Eberle Architekten	914,400,000	-
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp	1,407,557,910	-
Các đối tượng khác	1,859,883,355	13,420,956,177
<b>- Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>91,028,000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH	-	25,028,000
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	66,000,000
<b>Cộng</b>	<b>47,418,774,551</b>	<b>321,193,911,969</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

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

**14. 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	3,265,578,454	1,896,211,587	1,370,298,776
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,945,508,995	7,320,546,945	5,983,765,273	7,282,290,667
- Thuế thu nhập cá nhân	37,710,000	126,185,303	61,406,675	102,488,628
- Thuế các loại thuế khác	13,427,141	188,061,655	201,488,796	-
- Các khoản phí, lệ phí	-	3,000,000	3,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>5,997,578,045</b>	<b>10,903,372,357.0</b>	<b>8,145,872,331</b>	<b>8,755,078,071</b>

**15. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Chi phí phải trả</b>		
Phí kiểm toán BCTC	116,363,636	118,181,818
Chi phí lãi vay	-	1,643,836
<b>Cộng</b>	<b>116,363,636</b>	<b>119,825,654</b>

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**17. Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>163,196,794,061</b>	<b>515,542,777</b>
Kinh phí công đoàn	-	3,000,000
Bảo hiểm xã hội	149,906,546	-
Bảo hiểm Y Tế	25,432,423	-
Bảo hiểm thất nghiệp	11,646,776	-
Phải trả, phải nộp khác	162,500,442,066	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>354,348,000</b>	<b>115,354,348,000</b>
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch vụ quốc tế CRH	354,348,000	115,354,348,000
<b>Cộng</b>	<b>163,551,142,061</b>	<b>115,869,890,777</b>

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

### 1 Doanh thu

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	268,894,004,546	268,630,201,289
Doanh thu xây lắp	5,366,965,671	6,885,775,720
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,639,446,100	2,921,580,070
Doanh thu khác	290,416,398	-
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>278,190,832,715</b>	<b>278,437,557,079</b>

### 2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Doanh thu thuần bán hàng hoá	268,894,004,546	268,630,201,289
Doanh thu thuần xây lắp	5,366,965,671	6,885,775,720
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3,639,446,100	2,921,580,070
Doanh thu thuần khác	290,416,398	-
<b>Cộng</b>	<b>278,190,832,715</b>	<b>278,437,557,079</b>

### 4 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	265,184,219,132	258,114,276,670
Giá vốn hoạt động xây lắp	4,997,259,903	2,997,348,650
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,549,774,529	1,462,105,178
Giá vốn khác	290,416,398	-
<b>Cộng</b>	<b>272,021,669,962</b>	<b>262,573,730,498</b>

### 5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	414,611,269	125,735,827
<b>Cộng</b>	<b>414,611,269</b>	<b>125,735,827</b>

**6 Chi phí tài chính**

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Chi phí lãi vay	-	36,931,804
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>36,931,804</b>

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

Chỉ tiêu	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	795,254,365	2,919,750,420
<b>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty</b>		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	522,567,189	2,802,161,213
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	4,130,640	(476,856)
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	70,706,210	-
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Phú Yên	197,850,326	118,066,063

**8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	3,192,231,597	11,170,844,851
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	3,192,231,597	11,170,844,851
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCD	405,322,128	
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	199,416,546	60,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>14</b>	<b>106</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

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2022

**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, biển kiểm soát 30A - 185.03, quyền đòi nợ hình thành từ phương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.

**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

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	5	6	7
- Số dư đầu năm trước	600,000,000,000	(234,100,000)	33,224,465,740	61,006,514,415	48,971,679,585	742,968,559,740
- Tăng vốn trong năm	450,000,000,000	-	-	23,433,800,902	403,729,613	450,000,000,000
- Lãi trong năm	-	-	1,814,057,410	-	-	23,837,530,515
- Tăng khác do trích quỹ	-	-	-	199,602,202	363,991,123,549	1,814,057,410
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	1,814,057,410	12,903,986,734	363,991,123,549
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	1,399,028,705	-	13,103,588,936
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư	-	-	-	-	-	1,814,057,410
- Giảm do trích lập quỹ KTPL trong kỳ	-	-	-	-	-	1,399,028,705
- Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ.	-	(217,100,000)	-	12,332,028	-	-
- Giảm khác trong năm	-	(451,200,000)	-	81,015,294,972	400,462,546,013	(204,767,972)
- Số dư cuối năm trước	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
- Số dư đầu năm nay	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
- Lợi nhuận trong năm	-	-	2,258,577,024	26,674,168,393	395,779,232	27,069,947,625
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(59,040,127,470)	-	(56,781,550,446)
- Chuyển nhượng liên doanh liên kết	-	-	-	-	-	-
- Tăng trong kỳ	1,102,498,360,000	(255,600,000)	-	-	-	1,102,242,760,000
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	(40,000,000,000)	(40,000,000,000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(250,463,879)	(250,463,879)
- Số dư cuối kỳ	2,152,498,360,000	(706,800,000)	37,297,100,174	48,649,335,895	360,607,861,366	2,598,345,857,435

Đơn vị tính: VND

**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: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vốn góp của các Cổ đông</b>	<b>2,152,498,360,000</b>	<b>1,050,000,000,000</b>
Ông Lê Đình Vinh	566,691,000,000	266,000,000,000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161,437,500,000	78,750,000,000
Công ty TNHH Dream House Asia	116,850,000,000	57,000,000,000
Các cổ đông khác	1,307,519,860,000	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
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>2,152,498,360,000</b>	<b>1,050,000,000,000</b>
+ 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
<b>Cổ tức và lợi nhuận đã chia</b>	<b>52,498,360,000</b>	<b>-</b>
<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/1 cổ phiếu

**20 Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	37,297,100,174	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: (+84-24) 66668080

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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

**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 Cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH
6	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Căn – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc; Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc.
7	Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink
8	Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays

**2. Báo cáo bộ phận**

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

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	268,894,004,546	264,758,378,178	4,135,626,368
Thi công, xây lắp	5,366,965,671	4,997,259,903	369,705,768
Kinh doanh dịch vụ	3,639,446,100	1,975,615,483	1,663,830,617
Kinh doanh khác	290,416,398	290,416,398	
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
<b>Cộng</b>	<b>278,190,832,715</b>	<b>272,021,669,962</b>	<b>6,169,162,753</b>
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			251,657,622
Doanh thu hoạt động tài chính			414,611,269
Chi phí hoạt động tài chính			-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			2,730,098,959
<b>Lợi nhuận thuần từ hđ sxkd</b>			<b>4,105,332,685</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 13 tháng 02 năm 2023

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Linh

Nguyễn Tâm Bằng

Nguyễn Thúc Cẩn

