

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Quý IV năm 2022

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Quý IV năm 2022

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080**Báo cáo tài chính riêng**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2022**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		320.217.954.117	294.080.428.018
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.415.540.694	43.142.759.357
1.Tiền	111	V.1	6.415.540.694	43.142.759.357
II.Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	130		129.713.948.554	35.847.330.885
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	128.043.616.554	35.174.860.868
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.670.332.000	790.332.000
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(117.861.983)
IV.Hàng tồn kho	140	V.6	184.028.217.912	214.572.262.534
1.Hàng tồn kho	141		184.028.217.912	214.572.262.534
V.Tài sản ngắn hạn khác	150		60.246.957	518.075.242
1.Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.1	60.246.957	75.584.889
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	442.490.353
B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200		1.973.512.540.244	1.216.028.082.240
I.Các khoản phải thu dài hạn	210		246.545.372.150	366.555.372.150
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	246.545.372.150	366.555.372.150
II.Tài sản cố định	220		1.386.840.822	528.746.454
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.386.840.822	528.746.454
- Nguyên giá	222		5.272.485.364	4.116.867.182
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.885.644.542)	(3.588.120.728)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.079.627.272	443.263.636
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.079.627.272	443.263.636
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	1.724.500.700.000	848.500.700.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.040.000.000.000	600.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		550.000.000.000	223.500.700.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		134.500.700.000	25.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.293.730.494.361	1.510.108.510.258

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080**Báo cáo tài chính riêng**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2022**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		60.780.484.594	348.284.324.425
I. Nợ ngắn hạn	310		60.426.136.594	347.929.976.425
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	44.291.780.834	320.415.482.051
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	320.485.688	12.931.570.348
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	7.820.768.785	5.716.375.456
4. Phải trả người lao động	314		659.890.251	468.282.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	61.818.182	83.462.018
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	630.842.767	515.542.777
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	-	2.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.640.550.087	5.799.261.575
II. Nợ dài hạn	330		354.348.000	354.348.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14.2	354.348.000	354.348.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.232.950.009.767	1.161.824.185.833
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	2.232.950.009.767	1.161.824.185.833
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)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.297.100.174	35.038.523.150
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		43.861.349.593	77.236.862.683
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		20.853.028.147	54.651.092.446
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.008.321.446	22.585.770.237
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.293.730.494.361	1.510.108.510.258

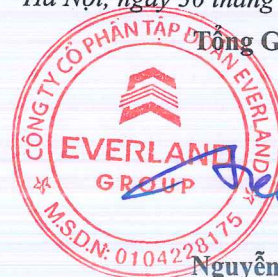
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Phùng Thị Lan Anh

Nguyễn Tâm Bằng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV năm 2022

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1	2	3	4	5	6	7		
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	130.451.548.256	151.784.467.030	809.391.545.910	702.206.170.174	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	130.451.548.256	151.784.467.030	809.391.545.910	702.206.170.174	
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.4	126.011.352.991	136.694.933.063	776.705.238.567	668.595.111.160	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		4.440.195.265	15.089.533.967	32.686.307.343	33.611.059.014	
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	306.215	86.920	5.517.797.664	4.111.341.709	
7.	Chi phí tài chính (*)	22	VI.6	-	36.931.804	22.602.739	276.789.107	
	- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	36.931.804	22.602.739	201.396.572	
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.7	706.757.581	321.092.175	2.346.717.795	2.078.662.032	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1.243.423.716	752.367.058	4.156.495.977	6.948.459.787	
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.490.320.183	13.979.229.850	31.678.288.496	28.418.489.797	
11.	Thu nhập khác	31		-	-	124.827.180	79.251.721	
12.	Chi phí khác	32		1.060.336	6.223.786	2.409.367.942	220.349.646	
13.	Lợi nhuận khác	40		(1.060.336)	(6.223.786)	(2.284.540.762)	(141.097.925)	
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.489.259.847	13.973.006.064	29.393.747.734	28.277.391.872	
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	522.567.189	2.802.161.213	6.385.426.288	5.691.621.635	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.966.692.658	11.170.844.851	23.008.321.446	22.585.770.237	
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		8	106	107	236	

Người lập biểu

Phùng Thị Lan Anh

Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng

Nguyễn Tâm Bằng

Nguyễn Tâm Bằng



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo

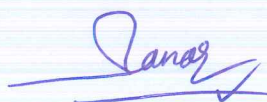
kết thúc tại ngày 31/12/2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ báo cáo Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.393.747.734	28.305.773.847
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		(858.094.368)	217.790.304
- Các khoản dự phòng	03		(117.861.983)	(77.432.838)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.517.797.664)	(3.997.603.313)
- Chi phí lãi vay	06		22.602.739	201.396.572
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.922.596.458	24.649.924.572
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		26.703.734.667	(75.377.782.098)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		30.544.044.622	(31.121.150.132)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(286.516.365.707)	250.666.557.221
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		15.337.932	(41.107.603)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.602.739)	(201.396.572)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.691.621.735)	(4.628.967.494)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	192.990.117
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.419.039.825)	345.985.034
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(213.463.916.327)	164.485.053.045
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			1.818.883
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(986.000.000.000)	(573.640.317.833)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		110.000.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.517.797.664	6.603.313
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(870.482.202.336)	(573.631.895.637)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		1.049.998.900.000	450.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.1	-	4.000.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.2	(2.000.000.000)	(4.600.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(780.000.000)	(200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.047.218.900.000	449.200.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(36.727.218.663)	40.053.157.408
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		43.142.759.357	3.089.601.949
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		6.415.540.694	43.142.759.357

Người lập biểu



Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng



Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022****I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009 và thay đổi bổ sung lần thứ 24 ngày 15/06/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.152.498.360.000 đồng

(Bằng chữ: Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn).

Cơ cấu vốn điều lệ:

	Cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	56.669.100	566.691.000.000	26,33%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	16.143.750	161.437.500.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	11.685.000	116.850.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	130.751.986	1.307.519.860.000	60,74%
Tổng Cộng	215.249.836	2.152.498.360.000	100%

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

Thông tin chi tiết về chi nhánh**1.1 Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh**

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

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

1.2 Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp

Địa chỉ: Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, Phường 1, Thành Phố Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam.

Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 12/08/2022

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;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

- 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.

Cấu trúc doanh nghiệp*Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau :*

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2022	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022	Hoạt động chính
1. Công ty CP Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60%	60,00%	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2. Công ty CP Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%	Kinh doanh BĐS, đầu tư, XD, du lịch lễ hành, thương mại, Dv, ...
3. Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90%	90,00%	Kinh doanh BĐS, đầu tư, XD, du lịch lễ hành, thương mại, Dv, ...

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đây là Báo cáo tài chính Quý 4 niên kỳ kế toán bắt đầu từ 01/10/2022 đến 31/12/2022.

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

III. Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty 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.
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

Chúng tôi, Công ty cổ phần Đầu tư Everland, tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành, phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

1. Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán:**a Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:**

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:
- + Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.
- + Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

b Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh: Là tỷ giá khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc tại thời điểm đánh giá lại cuối kỳ của từng đối tượng.

- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động là tỷ giá được sử dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, được xác định trên cơ sở lấy tổng giá trị được phản ánh tại bên Nợ tài khoản tiền chia cho số lượng ngoại tệ thực có tại thời điểm thanh toán.

c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với:

- + Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua.

- + Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí nhận trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước.

- + Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán.

- + Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

- + Bên Nợ các tài khoản phải thu; Bên Nợ các tài khoản vốn bằng tiền; Bên Nợ các tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả tiền trước cho người bán.
- + Bên Có các tài khoản phải trả; Bên Có các tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.
- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với các loại tài khoản sau:
 - + Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCĐ, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.
 - + Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCĐ, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.
- + Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.
- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp....

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho: Theo phương pháp Kế khai thường xuyên.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Tăng giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm

- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- Các khoản chi phí trả trước khác phụ vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, và các khoản phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chính sách kế toán áp dụng cho chi phí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

Các khoản dự phòng phải trả là nghĩa vụ nợ hiện tại nhưng thường chưa xác định được thời gian thanh toán cụ thể. Các khoản này được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Các khoản dự phòng phải trả này thường được ước tính và có thể chưa xác định được chắc chắn số sẽ phải trả. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hoá, hàng hoá dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các trích trước được phản ánh vào dự phòng phải trả được, như:

Chi phí sửa chữa lớn của những tài sản đặc thù do việc sửa chữa lớn có tính chu kỳ, doanh nghiệp được phép trích trước chi phí sửa chữa lớn cho năm kế hoạch hoặc một số năm tiếp theo.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây dựng, tái cơ cấu;

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
 - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
 - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngày vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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 thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

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

1. Tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.076.713.780	2.126.781.959
Tiền gửi Ngân hàng	5.338.826.914	41.015.977.398
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	<i>5.338.826.914</i>	<i>41.015.977.398</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Đông Đô	101.037.745	1.431.504
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thăng Long	69.971	69.971
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân	2.553.127	1.297.394
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Đông Đô	-	1.504
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	1.132.432	1.460.015
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	-	155.015
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	1.505.550	2.430.147
Ngân hàng Viettinbank- CN Tây Hà Nội	1.593.995	-
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	5.000.561.934	5.247.679
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	-	594.445
Ngân hàng PV Combank - CN Hai Bà Trưng	1.744.555	1.740.211
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân	228.627.605	41.001.549.513
Cộng	6.415.540.694	43.142.759.357

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư tài chính**

TT		Số cuối kỳ			Số đầu năm				
		Tỷ lệ OSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ OSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty CP Everland An Giang	45,83%	550.000.000.000	-	550.000.000.000	0,00%	-	-	-
2	Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	113.500.700.000	37,25%	-	223.500.700.000	223.500.700.000
3	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	91,25%	365.000.000.000	-	365.000.000.000	60,00%	-	150.000.000.000	150.000.000.000
4	Công ty CP Everland Vân Đồn	60,00%	450.000.000.000	-	450.000.000.000	60,00%	-	450.000.000.000	450.000.000.000
5	Công ty CP đầu tư Xuân Đài Bay	90,00%	225.000.000.000	-	225.000.000.000	14,70%	-	25.000.000.000	25.000.000.000
6	Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	15,00%	21.000.000.000	-	21.000.000.000				
	Cộng		1.724.500.700.000	-	1.724.500.700.000			848.500.700.000	848.500.700.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

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

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

- Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 14/04/2021. Trụ sở của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 29/03/2021. Trụ sở của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.
- Công ty Cổ phần Cổ phần đầu tư Xuân Đài Bay ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 24/03/2022. Trụ sở của Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Đài Bay tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3. Phải thu khách hàng				
 Phải thu khách hàng ngắn hạn	128.043.616.554	-	35.174.860.868	(117.861.983)
 a	127.235.139.614	-	33.538.652.074	(117.861.983)
<i>Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>				
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	74.732.917.016	-	-	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	3.583.471.378	-	2.842.531.735	-
Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sóng Đà	53.859.080	-	3.788.803.280	-
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	1.246.650.697	-	6.614.661.800	-
Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam	26.612.542.396	-	-	-
Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất - CN Hà Nội	-	-	148.500.000	-
Công ty Cổ phần xây lắp và trang trí nội thất Việt Nam	-	-	117.861.983	-
Công ty TNHH Dầu Khí La Giang	1.225.182.090	-	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud	13.484.589.894	-	-	-
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	-	-	491.618.091	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng ADD	-	-	19.238.146.400	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Công Nghệ Cao	-	-	-	-
Toàn Cầu	5.796.322.925	-	-	-
Khách hàng khác	499.604.138	-	296.528.785	(117.861.983)
 b	808.476.940	-	1.636.208.794	-
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>				
Công ty Luật TNHH Vietthink	695.088.199	-	77.787.999	-
Công ty CP Everland Vân Đồn	3.160.118	-	122.782.349	-
Công ty CP Everland Phú Yên	5.842.444	-	5.198.802	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	16.469.618	-	745.507.770	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	-	-	9.045.807	-
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	87.916.561	-	675.886.067	-
 3.2 Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-
 Cộng	128.043.616.554	-	35.174.860.868	(117.861.983)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4. Trả trước cho người bán				
<i>a</i>				
<i>a</i> <i>Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	1.670.332.000	-	790.332.000	-
Viện quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc	114.000.000	-	114.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khảo sát TV Thiết kế và XD PVBP	-	-	140.000.000	-
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512.582.000	-	512.582.000	-
Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP	320.000.000	-	-	-
Công ty CP Thương Mại và Đầu tư Công Nghệ Thủ Đô	700.000.000	-	-	-
Khách hàng khác	23.750.000	-	23.750.000	-
<i>b</i> <i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>				
Cộng	1.670.332.000	-	790.332.000	-
5. Phải thu khác				
<i>5.1</i> <i>Phải thu khác ngắn hạn</i>				
<i>5.2</i> <i>Phải thu khác dài hạn</i>				
<i>b</i> <i>Phải thu về tạm ứng</i>				
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (1)	-	-	-	-
Dự án BT Phú Yên (2)	246.565.372.150	-	366.555.372.150	-
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (3)	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
Công ty CP đầu tư Everland - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty CP đầu tư Everland - Chi nhánh Đồng Tháp (5)	180.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Ông Trần Mạnh Dũng (6)	10.000.000	-	10.000.000	-
Công ty CP Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương (7)	10.000.000	-	-	-
	354.348.000	-	354.348.000	-
	1.491.024.150	-	1.491.024.150	-
Cộng	246.565.372.150	-	366.555.372.150	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

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

Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Bất Động Sản Thiên Minh để cùng triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị New City tại phường Núi San, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Dự án đã được UBND tỉnh An Giang cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 448/QĐ-UBND ngày 04/03/2020, được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/03/2021.

(1) Thỏa thuận liên danh tham gia thực hiện dự án đường QL1 (Phú Khê) - Trung tâm hành chính xã Hòa Tâm - Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, tỉnh Phú Yên theo hình thức hợp đồng BT trên nguyên tắc cùng góp vốn để nghiên cứu và đề xuất dự án.

(2) Các bên tham gia: Công ty Quảng Lợi, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Bất Động Sản Trường Phúc.

Tỷ lệ tham gia liên danh: Công ty Quảng Lợi 40%, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland 30% và Công ty cổ phần BĐS Trường Phúc: 30%.

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất để đầu tư vào Dự án Khu du lịch và dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Dự án đã được cấp giấy chứng nhận do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp chứng nhận lần đầu ngày 25/11/2011. Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 19/04/2015.

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND.

Phân chia lợi nhuận: Công ty cổ phần Tập đoàn Everland hưởng 40%, Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất hưởng 60%

Đây là dự án đầu tư xây dựng khu du lịch và dịch vụ du thuyền với đầy đủ các công năng: Câu lạc bộ du thuyền, khu đóng thuyền gỗ, khu đóng thuyền nhựa composite, khu hoàn thiện nội thất du thuyền, bãi chứa du thuyền trên cạn, ... theo tiêu chuẩn quốc tế.

(4) Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Ông Trần Mạnh Dũng để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 6, tòa Diamond, theo hợp đồng số 18/2021/HDVP ngày 18/01/2021, thời hạn hợp đồng 3 năm từ 01/04/2021.

(5) Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ BĐS Đông Dương để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên 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	181.501.232.456	-	204.766.499.519	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	184.028.217.912	-	214.572.262.534	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu năm		383.636.364	3.733.230.818	-	4.116.867.182
- Mua trong năm	-	-	1.155.618.182	-	1.155.618.182
- 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	-	5.272.485.364
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	383.636.364	3.204.484.364		3.588.120.728
- Khấu hao trong năm		-	297.523.814		297.523.814
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	383.636.364	3.502.008.178	-	3.885.644.542
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu năm			528.746.454		528.746.454
- Tại ngày cuối năm			1.386.840.822		1.386.840.822

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

8. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	60.246.957	75.584.889
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	44.356.524	59.432.040
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	9.451.683	16.152.849
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.438.750	
Cộng	60.246.957	75.584.889
9. Vay và nợ thuê tài chính (chi tiết tại phụ lục 01)	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ ngắn hạn	-	2.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	-	-
Cộng	-	2.000.000.000
10. Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		
a Phải trả người bán không là các bên liên quan	44.291.780.834	320.338.272.051
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 Cổ phần Quản lý Bất động sản Green House Việt Nam	-	7.989.034.202
Công ty Cổ phần Tập Đoàn AMDI	-	36.056.267.618
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thịnh Gia Phú	404.452.782	1.343.875.837
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Hưng Phát	167.778.219	167.778.219
Công ty CP Sản xuất TM Dịch vụ Đại Lợi Phát	-	80.152.974
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	27.556.196.500	3.020.688.000
Công ty CP Quốc Tế Đông Á	-	786.456.056
Công ty CP Vận Tài và Thương Mại VEAM	-	1.911.472.988
Khách hàng khác	482.616.547	377.573.983
b Phải trả người bán là các bên liên quan	-	11.210.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	66.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	11.210.000
Cộng	44.291.780.834	320.415.482.051

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

11. Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
<i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>	303.732.000	12.931.570.348
Công ty cổ phần Lexus Thăng Long	303.732.000	303.732.000
Công ty TNHH Thương Mại Hà Vĩnh	-	12.627.838.348
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	16.753.688	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	16.753.688	
Khách hàng khác		
Cộng	320.485.688	12.931.570.348

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT		3.238.624.738	1.868.325.962	1.370.298.776
Thuế TNDN	5.678.665.456	6.385.426.288	5.691.621.735	6.372.470.009
Thuế XNK	-	-	-	-
Thuế TNCN	37.710.000	78.000.000	37.710.000	78.000.000
Các loại thuế khác	-	5.500.000	5.500.000	-
Cộng	5.716.375.456	9.707.551.026	7.603.157.697	7.820.768.785

13. Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phí kiểm toán BCTC	61.818.182	81.818.182
Chi phí lãi vay	-	1.643.836
Cộng	61.818.182	83.462.018

14. Các khoản phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
14.1 Ngắn hạn	630.842.767	515.542.777
Kinh phí công đoàn	-	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	96.806.618	
Bảo hiểm Y Tế	17.083.422	
Bảo hiểm thất nghiệp	7.586.477	
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	509.366.250	509.366.250
Phải trả, phải nộp khác	-	3.176.527
14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn	354.348.000	354.348.000
Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	354.348.000	354.348.000
Cộng	985.190.767	869.890.777

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

Phụ lục 01**15. Vay và nợ thuê tài chính**

Khoản mục	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
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay trung hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

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

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	1.050.000.000.000	(234.100.000)	33.224.465.740	57.864.178.561	1.140.854.544.301
- Tăng vốn trong năm trước		-	-	-	-
- Lãi trong năm trước		-	-	22.585.770.237	22.585.770.237
- Tăng khác		-	1.814.057.410	-	1.814.057.410
- Giảm do trích lập quỹ năm trước		-	-	1.814.057.410	1.814.057.410
- Giảm khác trong kỳ		-	-	1.399.028.705	1.399.028.705
2. Số dư cuối năm trước	1.050.000.000.000	(234.100.000)	35.038.523.150	77.236.862.683	1.162.041.285.833
3. Số dư đầu năm nay	1.050.000.000.000	(234.100.000)	35.038.523.150	77.236.862.683	1.162.041.285.833
- Tăng vốn trong kỳ	1.102.498.360.000	(274.118.519)	-	-	1.102.224.241.481
- Lãi trong kỳ		-	-	23.009.821.446	23.009.821.446
- Phân phối lợi nhuận		-	2.258.577.024	-	2.258.577.024
- Giảm khác trong kỳ		198.581.481	-	56.385.334.536	56.583.916.017
4. Số dư cuối kỳ	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	43.861.349.593	2.232.950.009.767

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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
Cộng	2.152.498.360.000	1.050.000.000.000

C. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	1.102.498.360.000	

D. 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 ra công chúng	215.249.836	105.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>105.000.000</i>

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau :

+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>105.000.000</i>
-----------------------------	--------------------	--------------------

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ 1 Cổ phiếu

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	121.019.295.531	141.780.122.620
Doanh thu xây lắp	5.366.965.671	6.885.775.720
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.065.287.054	3.118.568.690
Cộng	130.451.548.256	151.784.467.030
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Cộng	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	121.019.295.531	141.780.122.620
Doanh thu xây lắp	5.366.965.671	6.885.775.720
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.065.287.054	3.118.568.690
Cộng	130.451.548.256	151.784.467.030

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

4. Giá vốn hàng bán	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	119.038.477.605	132.235.479.235
Giá vốn xây lắp	4.997.259.903	2.997.348.650
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.975.615.483	1.462.105.178
Cộng	126.011.352.991	136.694.933.063
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	306.215	-
Cộng	306.215	-
6. Chi phí hoạt động tài chính	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Chi phí lãi vay	-	36.931.804
Cộng	-	36.931.804
7. Chi phí bán hàng	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Chi phí nhân viên	706.757.581	321.092.175
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Cộng	706.757.581	321.092.175
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Chi phí nhân viên quản lý	311.795.980	356.492.325
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	37.433.942	25.950.124
Chi phí KH TSCĐ	102.598.332	54.447.576
Thuế phí, lệ phí	-	-
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	434.213.462	315.477.033
Chi phí bằng tiền khác	357.382.000	-
Cộng	1.243.423.716	752.367.058

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.489.259.847	13.973.006.064
Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	123.576.096	220.349.141
<i>Điều chỉnh tăng</i>	123.576.096	220.349.141
Chi phí khác	123.576.096	220.349.141
<i>Điều chỉnh giảm</i>	-	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	2.612.835.943	14.193.355.205
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>522.567.189</i>	<i>2.802.161.213</i>
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	5.264.098.085	136.720.883.187
Chi phí nhân viên	1.018.553.561	677.584.500
Chi phí khấu hao TSCĐ	102.598.332	54.447.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	434.213.462	315.477.033
Chi phí bằng tiền khác	357.382.000	-
Cộng	7.176.845.440	137.768.392.296

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (VND)**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

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

Tài sản tài chính

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

Giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

	VND	VND
- Tiền và các khoản tương đương tiền	6.402.649.694	6.402.649.694
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	128.043.616.554	128.043.616.554

Công nợ tài chính

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

**Công nợ tài chính tại
31/12/2022**

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán	44.291.780.834	-	44.291.780.834
Các khoản phải trả khác	1.005.190.767	-	1.005.190.767

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan khác**2.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan****Mối quan hệ**

Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con
Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
Công ty CP Everland An Giang	Công ty liên kết
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

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

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2022

Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – 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.
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
Công ty CP 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

2.2 Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	237.015.000	303.262.500
Cộng	237.015.000	303.262.500

2.3 Doanh thu bán hàng và CCDV	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.110.026.303	281.358.860
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	64.551.175	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	225.374.050	592.698.666
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	131.812.384	-
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	114.988.105	105.755.619
Cộng	1.646.752.017	979.813.145

2.4 Mua hàng hóa dịch vụ	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Cộng	-	-

2.5 Các khoản phải thu	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021
Công ty Luật TNHH Vietthink	695.088.199	354.271.065
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	3.326.619	-
Công ty CP Everland Phú Yên	5.842.444	3.424.655
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	16.469.618	418.338.746
Cộng	720.726.880	776.034.466

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2022

3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

Hoạt động kinh doanh, xây lắp

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

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

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

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

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận KQKD theo bộ phận	
Kinh doanh thương mại	787.889.756.835	761.218.939.616	26.670.817.219
Thi công, xây lắp	9.935.658.696	7.751.923.729	2.183.734.967
Kinh doanh dịch vụ	11.566.130.379	7.734.375.222	3.831.755.157
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
Cộng	809.391.545.910	776.705.238.567	32.686.307.343

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế Toán Hà Nội

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

6. Những thông tin khác

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phùng Thị Lan Anh

Nguyễn Tâm Bằng

Nguyễn Thúc Cẩn

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