

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

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

1

1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
kèm theo
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

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

Điện thoại: (024) 3 974 5081/82 Fax: (024) 3 974 5083

Hà Nội, tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang số
Báo cáo của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	2-3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính 2021</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 2021</i>	9
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2021</i>	10 - 45

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo của Ban giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Khái quát chung về Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị:

1 Ông Lê Đình Vinh

2 Chủ tịch HĐQT

2 Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT
3 Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT
4 Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT
5 Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT

Ban Tổng Giám đốc:

1 Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2 Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
3 Bà Lê Thị Luyến	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/09/2021)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
------------------	---------------

Kiểm toán viên độc lập

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

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đại diện cho
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland



Tổng Giám đốc
Lê Đình Vinh
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022



Số: 59 /2022/BCKT- BCTC - CPA HANOI -

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

Kính gửi:

CÁC CỔ ĐÔNG
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland được lập ngày 28/03/2021, trình bày từ trang 06 đến trang 45 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

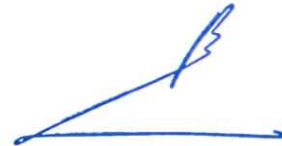
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI



Nguyễn Thị Gấm

Giấy CNDKHNKT số: 1082-2018-016-1

Kiểm toán viên



Lê Văn Tuấn

Giấy CNDKHNKT số: 1695-2018-016-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.381.440.371.880	523.269.139.502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		68.673.008.793	24.785.963.267
1. Tiền	111	V.1	68.673.008.793	24.735.963.267
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.094.940.414.726	288.865.756.010
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	103.030.101.499	179.137.823.858
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	815.528.175.210	39.105.928.510
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	176.500.000.000	70.817.298.463
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(117.861.983)	(195.294.821)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	214.572.262.534	205.634.814.355
1. Hàng tồn kho	141		214.572.262.534	205.634.814.355
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.254.685.827	3.982.605.870
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	75.896.361	3.301.871.037
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.178.789.466	679.734.833
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	1.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200		649.015.312.823	505.644.971.547
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		366.545.372.150	317.661.097.090
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	366.545.372.150	317.661.097.090
II. Tài sản cố định	220		588.466.780	1.521.772.300
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	588.466.780	1.521.772.300
- Nguyên giá	222		4.337.167.182	5.545.740.462
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.748.700.402)	(4.023.968.162)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		-	45.520.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(45.520.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		30.272.519.472	15.972.949.308
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	30.272.519.472	15.972.949.308
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		251.603.254.295	166.896.155.455
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	226.603.254.295	112.445.473.288
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	25.000.000.000	54.450.682.167
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.700.126	3.592.997.394
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	5.700.126	3.592.997.394
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.030.455.684.703	1.028.914.111.049

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		464.390.520.568	285.945.551.309
I. Nợ ngắn hạn	310		349.036.172.568	239.916.473.563
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	321.193.911.969	97.857.950.454
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	12.931.570.348	74.390.600.528
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	5.997.578.045	7.861.907.527
4. Phải trả người lao động	314		478.482.200	1.109.805.054
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	119.825.654	2.810.414.627
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17a	-	1.950.625.210
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	515.542.777	46.734.937.293
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	2.000.000.000	2.600.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.799.261.575	4.600.232.870
II. Nợ dài hạn	330		115.354.348.000	46.029.077.746
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17b	-	45.879.077.746
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	115.354.348.000	150.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.566.065.164.135	742.968.559.740
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.566.065.164.135	742.968.559.740
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.050.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.050.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(451.200.000)	(234.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.038.523.150	33.224.465.740
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		81.015.294.972	61.006.514.415
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		57.581.494.070	41.748.397.746
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.433.800.902	19.258.116.669
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		400.462.546.013	48.971.679.585
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.030.455.684.703	1.028.914.111.049

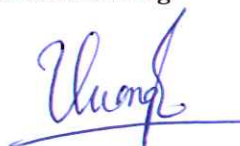
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Phương Linh

Kế toán trưởng



Khương Thị Hương



Lê Đình Vinh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	968.372.926.769	768.475.502.469
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	968.372.926.769	768.475.502.469
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	932.852.588.746	721.409.221.443
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.520.338.023	47.066.281.026
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	4.324.026.576	46.645.439
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	276.789.107	566.732.926
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		201.396.572	551.797.722
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		594.898.935	98.808.362
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	2.102.662.032	8.060.409.826
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	8.126.794.348	14.080.208.656
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.933.018.047	24.504.383.419
12. Thu nhập khác	31	VI.9	86.524.449	82.932.853
13. Chi phí khác	32	VI.10	234.946.926	374.248.003
14. Lợi nhuận khác	40		(148.422.477)	(291.315.150)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.784.595.570	24.213.068.269
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	5.947.065.055	4.828.822.244
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		23.837.530.515	19.384.246.025
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		23.433.800.902	19.258.116.669
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		403.729.613	126.129.356
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	227	305

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Phương Linh

Khương Thị Hương



Lê Đình Vinh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.784.595.570	24.213.068.269
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ, BĐSDT	02		291.223.644	538.068.226
- Các khoản dự phòng	03		(77.432.838)	(249.180.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.561.535.459)	(46.645.439)
- Chi phí lãi vay	06		124.585.315	551.797.722
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.561.436.232	25.007.108.778
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(857.377.737.389)	(144.592.309.264)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.937.448.179)	(27.853.326.641)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		494.194.738.959	210.137.932.487
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.813.271.944	(4.624.641.961)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(125.418.192)	(563.872.065)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.646.038.818)	(4.641.351.496)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		4.900.271.579	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(417.100.000)	(106.566.198)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(340.034.023.864)	52.762.973.640
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.299.570.164)	(6.523.277.723)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		1.818.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(148.919.835.147)	(68.140.682.167)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		97.168.121.060	36.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		570.535.459	46.645.439
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(65.478.930.610)	(38.517.314.451)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		450.000.000.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4.000.000.000	8.100.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4.600.000.000)	(17.534.166.673)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		449.400.000.000	(9.434.166.673)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		43.887.045.526	4.811.492.516
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		24.785.963.267	19.974.470.751
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		68.673.008.793	24.785.963.267

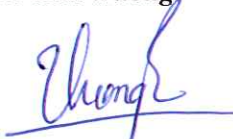
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Phương Linh

Kế toán trưởng



Khương Thị Hương



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn:**

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.050.000.000.000 đồng

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

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

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

Thông tin chi tiết về chi nhánh

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

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

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

2. Nhân viên :

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 17 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 20 nhân viên).

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn, bán lẻ vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

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

Cấu trúc doanh nghiệp*Số các công ty con được hợp nhất: 02**Số các công ty con không được hợp nhất: 0*

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

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

Công ty Liên kết*Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 01*

	<i>Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays</i>	<i>Hà Nội</i>	<i>37,25%</i>	<i>37,25%</i>	<i>Du lịch, lữ hành, vận tải, truyền thông và tổ chức sự kiện, giải trí,...</i>
--	--	---------------	---------------	---------------	---

Danh sách các công ty liên kết không được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 01 (liên kết gián tiếp thông qua đầu tư của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays)

	<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Anh Thu</i>	<i>Quảng Ngãi</i>	<i>36,13%</i>	<i>36,13%</i>	<i>Hoạt động bảo tồn, bảo tàng, điều hành tour du lịch đại lý du lịch dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, DV ăn uống</i>
--	---	-------------------	---------------	---------------	---

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

1. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

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

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

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

- Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

1. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi ích thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí khoản đầu tư so với phần lợi ích của công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại tại đơn vị giá trị không lớn đã được phân bổ hết vào chi phí các kỳ trước..

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát và không thực hiện phân bổ. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/ lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính: tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

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

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết

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

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

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

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

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

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

Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Chi phí trả trước

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Loại tài sản	Thời gian KH
--------------	--------------

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

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

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

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 thuê tài chính

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện:

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

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ;

Vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

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

Cổ phiếu quỹ: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

Phân phối lợi nhuận

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

Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

Giảm trừ doanh thu

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

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

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

Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Bên liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

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

1. Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.520.860.034	6.377.526.308
<i>Công ty CP Tập đoàn Everland - Công ty mẹ</i>	<i>2.131.172.959</i>	<i>1.038.101.242</i>
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>2.046.411.340</i>
<i>Công ty CP Phát triển Y học An Việt</i>	-	<i>636.151.902</i>
<i>Công ty CP Everland Phú Yên</i>	<i>3.184.075.684</i>	<i>2.656.861.824</i>
<i>Công ty CP Everland Vân Đồn</i>	<i>8.205.611.391</i>	-
Tiền gửi Ngân hàng	55.152.148.759	18.358.436.959
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	55.152.148.759	18.350.582.024
<i>Công ty CP Tập đoàn Everland - Công ty mẹ</i>	<i>41.015.977.398</i>	<i>2.056.891.707</i>
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>12.714.886.781</i>
<i>Công ty CP Phát triển Y học An Việt</i>	-	<i>205.409.205</i>
<i>Công ty CP Everland Phú Yên</i>	<i>3.003.491.493</i>	<i>3.373.394.331</i>
<i>Công ty CP Everland Vân Đồn</i>	<i>11.132.679.868</i>	-
Tiền gửi Ngân hàng USD	-	7.854.935
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>7.854.935</i>
Các khoản tương đương tiền	-	50.000.000
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>50.000.000</i>
Cộng	68.673.008.793	24.785.963.267

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

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

TT	Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu
a	Đầu tư Công ty liên doanh, liên kết	223.500.700.000	226.603.254.295	112.250.000.000	112.445.473.288
1	Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	-	-	67.000.000.000	67.101.556.921
2	Công ty Quản Lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holidays	-	-	36.000.000.000	36.066.202.765
3	Công ty cổ phần quản lý khách sạn Crystal Holidays	-	-	9.250.000.000	9.277.713.602
4	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	223.500.700.000	226.603.254.295	-	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư công ty liên kết tại ngày 31/12/2021

STT	Công ty liên doanh, liên kết	Số cuối kỳ	
		Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	37,25%	37,25%

Tóm tắt tình hình hoạt động các Công ty liên doanh, liên kết

(1) Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays hoạt động trong lĩnh vực du lịch, bán vé máy bay, dịch vụ truyền thông và tổ chức sự kiện,... Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2017 và thay đổi lần 7 ngày 20/04/2021. Trụ sở của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays tầng 11, tòa tháp văn phòng Thaiholdings, số 17 Tông Đản, phường Trảng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2021 là 600 tỷ VND.

Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán HDT Việt Nam có lợi nhuận trước thuế chưa phân phối trong năm là 2.006.265.063VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021 là 604.402.027.744VND.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

STT	Đầu tư tài chính dài hạn khác	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty CP Everland Vân Đồn					5,69%	8.450.682.167	-	
2	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	14,70%	25.000.000.000	-		14,70%	25.000.000.000	-	
3	Công ty cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park					2,63%	21.000.000.000		
	Tổng cộng		25.000.000.000	-	-	-	54.450.682.167	-	-

Do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính, nên số liệu trình bày trong chỉ tiêu giá trị hợp lý được tính như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Được trình bày là giá khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty chưa niêm yết : Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý nên cũng không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

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

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3. Phải thu khách hàng						
Phải thu khách hàng ngắn hạn	103.030.101.499	117.861.983	179.137.823.858	117.861.983	117.861.983	117.861.983
a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan	101.030.255.765	117.861.983	170.665.679.651	117.861.983	117.861.983	117.861.983
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	-	-	88.565.659.607	-	-	-
Công ty CP Thương Mại Mango Việt Nam	6.294.089.319	-	50.037.440.463	-	-	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	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	3.788.803.280	-	6.014.488.585	-	-	-
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	10.461.257.042	-	7.891.298.525	-	-	-
Công ty CP Vizzy Việt Nam	-	-	7.427.975.500	-	-	-
Khách hàng khác	562.890.768	117.861.983	10.728.816.971	117.861.983	117.861.983	117.861.983
b Phải thu khách hàng là các bên liên quan (*)	1.999.845.734	-	8.472.144.207	-	-	-
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	103.030.101.499	117.861.983	179.137.823.858	117.861.983	117.861.983	117.861.983

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4. Trả trước cho người bán						
Trả trước cho người bán ngắn hạn	815.528.175.210	-	39.105.928.510	-	77.432.838	77.432.838

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

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

<i>a</i>	<i>Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	813.528.175.210	32.021.547.533	77.432.838
	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	14.500.000.000	904.140.545	-
	Công ty Cổ phần Vận Tải và Thương Mại VEAM	-	836.002.561	-
	FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD	-	434.073.540	2.040.303
	Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512.582.000	512.582.000	-
	Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP	-	2.739.571.561	-
	Công Ty CP Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	423.000.000.000	6.000.000.000	-
	Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại An Thuận	240.000.000.000	18.425.328.291	-
	Công ty TNHH TM và DV Công nghiệp Hùng Quân	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	2.657.365.410	-	-
	Các đối tượng khác	11.846.227.800	2.169.849.035	75.392.535
<i>b</i>	<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	2.000.000.000	7.084.380.977	-
	Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera resort	-	5.084.380.977	-
	Công ty Luật TNHH Vietthink	2.000.000.000	2.000.000.000	-
	Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-
	Cộng	815.528.175.210	39.105.928.510	77.432.838

5. Phải thu khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a</i>	176.500.000.000	-	70.817.298.463	-
	Lãi tiền gửi dự thu	-	13.047.123	-
	Phải thu tạm ứng	-	70.000.000.000	-

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

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

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm;
- Tổng vốn đầu tư: 590,6 tỷ VND.
- Địa điểm: khu phố An Thạnh, Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu.
- Thời gian hoạt động dự án : 50 năm , kể từ ngày 18/09/2019
- Tiến độ dự án: Công ty đã ký Hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sông Cầu về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện dự án.

Công ty đã phối hợp với trung tâm phát triển quỹ đất để tiếp xúc, làm việc với các cá nhân, hộ gia đình để tổ chức kiểm đếm đất đai, tài sản và UBND phường Xuân Đài cũng đã tổ chức hội nghị xét nguồn gốc đất với các cá nhân, hộ gia đình thuộc phạm vi ảnh hưởng của dự án.

Là khoản tạm ứng cho các cá nhân thực hiện các công việc tại Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn.
Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh ra Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2516/QĐ-UBND ngày 02/08/2021. Chi tiết thông tin dự án:

- Mục tiêu, quy mô dự án: Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, tổ chức hội nghị, hội thảo đẳng cấp quốc tế và các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, tiện ích, tiện nghi trên diện tích đất 26.020,16m².
- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn
- Tổng vốn đầu tư: 3.611,514 triệu đồng
- Địa điểm: Lô đất ký hiệu M1, Khu đô thị du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư.
Đặt cọc 3 tháng tiền thuê bao gồm phí quản lý và phí dịch vụ với Công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ BDS Trung Sơn để thuê mặt bằng tại tầng 5 tòa nhà VOV số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh. Ngày 19/04/2021, hai bên đồng ý thanh lý hợp đồng thuê này.

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 UBND tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 25/11/2011. Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 19/04/2015.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND.

Phân chia lợi nhuận: Công ty CP 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. Theo báo cáo tiến độ của Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất, chủ đầu tư đã hoàn thành quy chủ, xác minh, đo đạc, kiểm đếm được toàn bộ diện tích đất trong ranh giới dự án, đồng thời hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đạt 50% diện tích. Hiện nay Chủ đầu tư đang làm việc với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ xin điều chỉnh quy mô, chức năng của Dự án, trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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. Theo báo cáo tiến độ của Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất gửi UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 10/2/2020: chủ đầu tư hoàn thành quy chủ, xác minh, đo đạc, kiểm đếm được toàn bộ diện tích đất trong ranh giới dự án. Bao gồm:

- + Với diện tích đất thuộc Công ty CP Muối Khánh Hòa.
- + Với diện tích đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.
- + Với diện tích đất rừng sản xuất do UBND xã Ninh Ích: đã liên hệ với UBND xã để lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB.

Chủ đầu tư đã khẩn trương làm việc với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ thiết kế, hồ sơ kỹ thuật của dự án. Nhà đầu tư cũng đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý để điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư ghi nhận tổng vốn đầu tư theo mục tiêu và quy mô mới, có bổ sung thêm các hạng mục du lịch, giải trí.

Theo thông báo số 102/2021/TB-DTĐN gửi Công ty CP Tập đoàn Everland ngày 5/2/2021 thì việc giải phóng mặt bằng bị kéo dài hơn so với dự kiến.

(5) 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

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 BDS Trường Phúc: 30%.

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

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

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 BDS Thiên Minh để đầu tư vào dự án Khu đô thị THE NEW CIY tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo quyết định chủ trương đầu tư số 488/QĐ-UBND ngày 04/03/2020. Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết theo tỷ lệ 1/500 số 325/QĐ-UBND

Giá trị hợp tác : 3.500.000.000.000 VND. Tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chiếm 70% giá trị hợp tác đầu tư, Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư BDS Thiên Minh chiếm 30% giá trị hợp tác đầu tư.

Phân chia lợi nhuận: phân chia cho các bên theo tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư

(7) 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 Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

(8) Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 2 tháng tiền thuê với Ông Trần Mạnh Dũng để thuê Tầng 6 tòa nhà Diamond flower, số 48 đường Lê Văn Lương, Khu đô thị mới NI, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Diện tích thuê 510 m2 theo hợp đồng 18/2021/HĐTVP, thời hạn thuê 3 năm kể từ ngày 01/04/2021.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	251.225.195	-	3.770.876.986	-
Công cụ dụng cụ	-	-	5.460.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.554.537.820	-	10.323.973.058	-
Hàng hóa	204.766.499.519	-	191.534.504.311	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	214.572.262.534	-	205.634.814.355	-

7. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>a Chi phí trả trước ngắn hạn</i>	<i>75.896.361</i>	<i>3.301.871.037</i>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	59.743.512	226.690.261

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

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

Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	16.152.849	11.510.200
Chi phí tổ chức sự kiện cho khách	-	1.808.883.390
Chi phí quảng cáo	-	1.010.103.660
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	244.683.526
<i>b Chi phí trả trước dài hạn</i>	5.700.126	3.592.997.394
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	5.700.126	980.155.298
Phí cà thẻ	-	1.943.649.665
Phí trả góp	-	547.152.633
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	122.039.798
Cộng	81.596.487	6.894.868.431

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	4.469.570.818	348.800.000	5.545.740.462
- Mua trong năm				-	-
- XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán	343.733.280				343.733.280
- Giảm khác			736.340.000		864.840.000
Số dư cuối năm	-	383.636.364	3.733.230.818	220.300.000	4.337.167.182
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	3.207.596.072	89.002.446	4.023.968.162
- Khấu hao trong năm	-	-	217.790.304	73.433.340	291.223.644
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán	343.733.280				343.733.280
- Giảm khác			220.902.012	1.856.112	222.758.124
Số dư cuối năm	-	383.636.364	3.204.484.364	160.579.674	3.748.700.402
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu năm	-	-	1.261.974.746	259.797.554	1.521.772.300
- Tại ngày cuối năm	-	-	528.746.454	59.720.326	588.466.780

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ VH khác	Cộng
Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm		45.520.000	45.520.000
2. Số tăng trong năm	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	45.520.000	45.520.000
- Giảm khác	-	45.520.000	45.520.000
4. Số dư cuối năm	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu năm	-	45.520.000	45.520.000
2. Số tăng trong năm	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	45.520.000	45.520.000
- Giảm khác	-	45.520.000	45.520.000
4. Số dư cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	-	-	-
2. Tại ngày cuối năm	-	-	-

10. Chi phí XDCB dở dang

Số cuối năm

Số đầu năm

XDCB dở dang	Số cuối năm	Số đầu năm
DA Trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng	-	9.578.694.585
DA Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (1)	11.523.877.346	-
Dự án Tổ hợp Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (2)	18.305.378.490	6.394.254.723
Nghiên cứu Quy hoạch phân khu tại thị xã Sông Cầu	443.263.636	-
Cộng	30.272.519.472	15.972.949.308

(1) Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, được UBND tỉnh Quảng Ninh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quyết định số 2516/QĐ-UBND ngày 02/08/2021 với tổng mức đầu tư dự án 3,611 tỷ đồng (trong đó vốn góp của chủ đầu tư 750 tỷ đồng chiếm 20,7%, vốn huy động 2.862 tỷ đồng chiếm 79,23%) trên diện tích đất 26.020,16 m², thời hạn 50 năm.

Tiến độ thực hiện Dự án đến cuối năm 2021 đã hoàn thành thủ tục pháp lý đảm bảo đủ điều kiện, chuẩn bị thi công xây dựng phần móng

(2) - Đây là dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp quyết định chủ trương Đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/09/2019.

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm;

- Tổng vốn đầu tư: 590,6 tỷ VND.

- Địa điểm: khu phố An Thạnh, Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu.

- Thời gian hoạt động dự án : 50 năm , kể từ ngày 18/09/2019

Tiến độ dự án: Công ty đã ký Hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sông Cầu về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện dự án.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2021

11. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

2.426.489.000 đồng

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

- đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

12. Phải trả người bán		Số cuối năm	Số đầu năm	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		<i>321.193.911.969</i>	<i>97.857.950.454</i>	
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>		<i>321.102.883.969</i>	<i>97.857.950.454</i>	
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát		3.020.688.000	9.570.506.336	
Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn		-		
Công ty Cổ phần Tập Đoàn AMDI		36.056.267.618		
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận		116.247.673.491	19.758.366.855	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc		152.357.298.683	54.657.352.975	
Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Bảo Châu		-	9.153.268.400	
Các đối tượng khác		13.420.956.177	4.718.455.888	
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i>		<i>91.028.000</i>	<i>-</i>	
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays		25.028.000	-	
Công ty Luật TNHH Vietthink		66.000.000	-	
<i>Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán</i>				
13. Người mua trả tiền trước		Số cuối năm	Số đầu năm	
<i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>		<i>12.931.570.348</i>	<i>74.390.600.528</i>	
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh		-	3.076.215.690	
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh		12.627.838.348	-	
Khách hàng trả trước tiền mua thẻ du lịch		-	71.010.652.838	
Khách hàng khác		303.732.000	303.732.000	
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	
Cộng		12.931.570.348	74.390.600.528	
14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm và giảm khác	Số cuối năm
Thuế GTGT nội địa và NK	3.011.748.226	418.340.245	3.429.156.562	931.909
Thuế TNDN	4.815.866.065	5.958.465.174	4.828.822.244	5.945.508.995
Thuế XNK	-	46.037.426	46.037.426	-
Thuế TNCN	34.293.236	38.208.506	34.791.742	37.710.000
Các loại thuế khác	-	310.873.361	297.446.220	13.427.141
Thuế, phí, lệ phí	-	7.000.000	7.000.000	-
Cộng	7.861.907.527	6.778.924.712	8.643.254.194	5.997.578.045

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

b.	Thuế và các khoản phải thu nhà nước		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	Số đầu năm	Số cuối năm			
	Thuế môn bài	1.000.000	1.000.000	-	-
	Cộng	1.000.000	1.000.000	-	-
15.	Chi phí phải trả			Số cuối năm	Số đầu năm
	Phí kiểm toán BCTC			118.181.818	209.090.908
	Chi phí phục vụ công trình			-	2.596.770.010
	Chi phí lãi vay			1.643.836	1.709.589
	Chi phí phải trả khác			-	2.844.120
	Cộng			119.825.654	2.810.414.627
16.	Các khoản phải trả khác			Số cuối năm	Số đầu năm
a	Ngắn hạn			515.542.777	46.734.937.293
	Kinh phí công đoàn			3.000.000	3.000.000
	Bảo hiểm xã hội			-	174.615.330
	Bảo hiểm Y Tế			-	29.069.346
	Bảo hiểm thất nghiệp			-	13.695.320
	Cổ tức phải trả			509.366.250	509.366.250
	Phải trả, phải nộp khác			3.176.527	46.005.191.047
b	Phải trả khác dài hạn			115.354.348.000	150.000.000
	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (ký quỹ thuê VP)			354.348.000	-
	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (*)			115.000.000.000	-
	Công ty CP ĐTPT Đô Thị và KCN Sông Đà			-	150.000.000
	Cộng			115.869.890.777	46.884.937.293
(*) Là số tiền Công ty CP Crystal Holiday góp vào Công ty CP Everland Phú Yên theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 193/2020/HĐHTĐT/CRH-EVLPY ngày 19/3/2020 về việc thực hiện Dự án Crystal Holiday Marina Phú Yên tại thị xã Sông Cầu Tỉnh Phú Yên.					
17.	Doanh thu chưa thực hiện			Số cuối năm	Số đầu năm
a	Ngắn hạn			-	1.950.625.210
	Doanh thu phát hành thẻ			-	1.950.625.210
b	Dài hạn			-	45.879.077.746
	Doanh thu phát hành thẻ			-	45.879.077.746
	Cộng			-	47.829.702.956

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2021

18. 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	Lợi ích CDKKS	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	600.000.000.000	(234.100.000)	6.528.958.960	48.845.550.229	69.717.887.709	724.858.296.898
- Tăng vốn trong năm trước	-			-		-
- Lãi trong năm trước			26.695.506.780	126.129.356	19.258.116.669	19.384.246.025
- Tăng do trích quỹ						26.695.506.780
- Tăng/ giảm do hợp nhất					(138.229.793)	(138.229.793)
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư năm trước					26.695.506.780	26.695.506.780
- Giảm do trích lập quỹ KTPL năm trước					847.753.390	847.753.390
- Giảm khác năm trước					288.000.000	288.000.000
2. Số dư cuối năm trước	600.000.000.000	(234.100.000)	33.224.465.740	48.971.679.585	61.006.514.415	742.968.559.740
3. Số dư đầu năm này	600.000.000.000	(234.100.000)	33.224.465.740	48.971.679.585	61.006.514.415	742.968.559.740
- Tăng vốn trong năm	450.000.000.000			-		450.000.000.000
- Lãi trong năm				403.729.613	23.433.800.902	23.837.530.515
- Tăng khác do trích quỹ			1.814.057.410		-	1.814.057.410
- Tăng do hợp nhất				363.991.123.549		363.991.123.549
- Giảm do hợp nhất				12.903.986.734	199.602.202	13.103.588.936
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư					1.814.057.410	1.814.057.410
- Giảm do trích lập quỹ KTPL trong kỳ					1.399.028.705	1.399.028.705
- Giảm khác trong năm		217.100.000			12.332.028	229.432.028
4. Số dư cuối năm	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	400.462.546.013	81.015.294.972	1.566.065.164.135

(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 hợp nhất**

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	600.000.000.000	600.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	450.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.050.000.000.000	600.000.000.000

D. Cổ phiếu

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

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

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	940.758.446.508	698.579.001.092
Doanh thu xây lắp	12.883.730.672	29.378.409.341
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.730.749.589	40.518.092.036
Cộng	968.372.926.769	768.475.502.469
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	968.372.926.769	768.475.502.469
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	920.422.499.112	682.224.631.676
Giá vốn xây lắp	6.214.733.517	18.455.625.994

(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 hợp nhất**

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

	Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.215.356.117	20.728.963.773
	Cộng	932.852.588.746	721.409.221.443
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền gửi, cho vay	385.819.364	46.160.501
	Lãi hợp tác đầu tư	184.931.507	484.938
	Lãi thoái vốn tại công ty con	3.639.537.309	-
	Lãi chênh lệch tỷ giá	113.738.396	-
	Cộng	4.324.026.576	46.645.439
6.	Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	Chi phí lãi vay	201.396.572	551.797.722
	Chênh lệch tỷ giá	75.392.535	14.935.204
	Cộng	276.789.107	566.732.926
7.	Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên	1.395.128.767	3.190.954.735
	Chi phí vật liệu, CCDC	-	1.145.150.940
	Chi phí khấu hao	-	46.659.885
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.533.265	3.677.644.266
	Cộng	2.102.662.032	8.060.409.826
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên quản lý	1.582.426.317	2.993.367.072
	Chi phí đồ dùng văn phòng, CCDC	552.491.830	1.333.723.663
	Chi phí KH TSCĐ	293.640.169	293.079.756
	Thuế phí, lệ phí	11.000.000	17.500.000
	Chi phí dự phòng	-	(249.180.000)
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.687.236.032	9.691.718.165
	Cộng	8.126.794.348	14.080.208.656
9.	Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	Thu nhập thanh lý tài sản	1.818.182	-
	Thu nhập hoàn nhập dự phòng	77.432.838	-
	Thu nhập khác	7.273.429	82.932.853
	Cộng	86.524.449	82.932.853

(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 hợp nhất

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

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

10. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
Phạt thuế, lãi chậm nộp BH,..	233.776.282	280.425.443
Chi phí khác	1.170.644	93.822.560
Cộng	234.946.926	374.248.003
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.947.065.055	4.828.822.244
12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	4.519.857.651	122.132.825.629
Chi phí nhân viên	3.785.493.861	9.517.538.544
Chi phí khấu hao TSCĐ	291.223.644	538.068.226
Chi phí dự phòng	-	(249.180.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.677.443.873	39.497.179.804
Chi phí bằng tiền khác	-	8.000.000
Cộng	23.274.019.029	171.444.432.203
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.433.800.902	19.258.116.669
Số cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	60.000.000	60.000.000
Số cổ phiếu phát hành thêm	45.000.000	-
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	98.244.604	60.000.000
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi trích dự kiến theo NQĐHĐCĐTN	1.171.690.045	962.905.833
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	227	305

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	4.000.000.000	8.100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.000.000.000	8.100.000.000

(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 hợp nhất**

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

2. Tiền chi trả nợ gốc vay	4.600.000.000	17.534.166.673
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	604.166.673
Ngân hàng OCB	-	6.630.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.600.000.000	10.300.000.000

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

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

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

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính tại 31/12/2021	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
-Tiền và các khoản tương đương tiền	68.673.008.793	68.673.008.793
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác ngắn hạn	1.095.058.276.709	1.094.940.414.726
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác dài hạn	366.545.372.150	366.545.372.150

Công nợ tài chính

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

Công nợ tài chính tại 31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán	321.193.911.969	-	321.193.911.969
Các khoản phải trả khác	515.542.777	115.354.348.000	115.869.890.777
Vay và nợ thuê tài chính	2.000.000.000	-	2.000.000.000

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường: Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ 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

Ngoài danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty mẹ, công ty con .

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

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

2.2. Góp vốn

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

(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 hợp nhất

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

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

2.3 Số dư góp vốn	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	150.000.000.000	54.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	223.500.700.000	89.400.700.000
Công ty CP Everland Vân Đồn	450.000.000.000	4.682.160.000
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	-	98.009.000.000
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	25.000.000.000	25.000.000.000
Cộng	848.500.700.000	271.091.860.000

Thoái vốn

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

2.4. Doanh thu bán hàng và CCDV	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	2.873.261.722	5.218.642.354
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.074.587.274	3.982.146.237
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	360.865.291	-
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	587.799.324	3.750.202.439
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	744.479.221	427.640.094
Cộng	5.640.992.832	13.378.631.124

2.5. Mua hàng hóa dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	336.759.922	10.359.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	60.000.000	
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	55.129.033	
Cộng	451.888.955	10.359.000

2.6. Các khoản phải thu	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Phải thu khách hàng

Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	491.618.091	3.858.971.527
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	675.886.067	270.358.334
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	745.507.770	-

(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 hợp nhất**

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

Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay		9.045.807	-
Công ty Luật TNHH Vietthink		77.787.999	3.173.732.580
Trả trước cho người bán			
Công ty Luật TNHH Vietthink		2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác			
Ông Nguyễn Thúc Cẩn -TK 141		70.000.000.000	36.000.000.000
Bà Lê Thị Tuyền - TK 141		15.000.000.000	15.000.000.000
2.7. Các khoản phải trả		Tại ngày	Tại ngày
		31/12/2021	01/01/2021
Phải trả người bán			
Công ty CP Đầu Tư và Du lịch Crystal Holidays		25.028.000	-
Công ty Luật TNHH Vietthink		66.000.000	-
Phải trả khác			
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays		115.354.348.000	
2.8. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD		Năm nay	Năm trước
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD		1.082.523.396	1.026.600.000
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	60.000.000
Nguyễn Thúc Cẩn	Phó CT HĐQT	291.271.667	357.000.000
Lê Thị Tuyền	GD Phú Yên	170.370.167	225.000.000
Lê Đình Tuấn	Phó TGD	248.881.562	228.600.000
Dương Thị Vân Anh	TV HĐQT	60.000.000	36.000.000
Nguyễn Ngọc Bích	TV HĐQT	60.000.000	36.000.000
Ban Kiểm soát		-	
Nguyễn Trọng Phong	BKS	15.000.000	36.000.000
Cao Thị Hòa	BKS	45.000.000	-
Nguyễn Hà Nguyên	BKS	36.000.000	24.000.000
Vũ Minh Huệ	BKS	36.000.000	24.000.000
Cộng		1.082.523.396	1.026.600.000

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

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	940.758.446.508	920.422.499.112	20.335.947.396
Thi công, xây lắp	12.883.730.672	6.214.733.517	6.668.997.155
Kinh doanh dịch vụ	14.730.749.589	6.215.356.117	8.515.393.472
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(10.229.456.380)
Cộng	968.372.926.769	932.852.588.746	25.290.881.643

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA Hà Nội)

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

6. Những thông tin khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Linh

Khương Thị Hường



