

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Điện thoại: (+84-24) 6666 8080**

---

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

*Quý I năm 2023*

*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2023*

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|---------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                           | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A.TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>500.499.673.415</b>   | <b>500.217.954.117</b>   |
| <b>I.Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> |             | <b>17.864.748.987</b>    | <b>6.415.540.694</b>     |
| 1.Tiền                                      | 111        | V.1         | 17.864.748.987           | 6.415.540.694            |
| <b>II.Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>III.Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>289.396.327.441</b>   | <b>309.713.948.554</b>   |
| 1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 106.323.975.441          | 128.043.616.554          |
| 2.Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 3.072.352.000            | 1.670.332.000            |
| 3.Các khoản phải thu ngắn hạn khác          | 136        | V.5.1       | 180.000.000.000          | 180.000.000.000          |
| <b>IV.Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.6</b>  | <b>193.050.347.945</b>   | <b>184.028.217.912</b>   |
| 1.Hàng tồn kho                              | 141        |             | 193.050.347.945          | 184.028.217.912          |
| <b>V.Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>188.249.042</b>       | <b>60.246.957</b>        |
| 1.Chí phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.8.1       | 33.360.036               | 60.246.957               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 152        |             | 154.889.006              | -                        |
| <b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>               | <b>200</b> |             | <b>1.793.409.941.912</b> | <b>1.793.512.540.244</b> |
| <b>I.Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>66.545.372.150</b>    | <b>66.545.372.150</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn khác                    | 216        | V.5.2       | 66.545.372.150           | 66.545.372.150           |
| <b>II.Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>1.284.242.490</b>     | <b>1.386.840.822</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | V.7         | 1.284.242.490            | 1.386.840.822            |
| - Nguyên giá                                | 222        |             | 5.272.485.364            | 5.272.485.364            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                | 223        |             | (3.988.242.874)          | (3.885.644.542)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>240</b> |             | <b>1.079.627.272</b>     | <b>1.079.627.272</b>     |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        |             | 1.079.627.272            | 1.079.627.272            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>250</b> | <b>V.2</b>  | <b>1.724.500.700.000</b> | <b>1.724.500.700.000</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                   | 251        |             | 1.040.000.000.000        | 1.040.000.000.000        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết  | 252        |             | 550.000.000.000          | 550.000.000.000          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 253        |             | 134.500.700.000          | 134.500.700.000          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    | <b>270</b> |             | <b>2.293.909.615.327</b> | <b>2.293.730.494.361</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

| NGUỒN VỐN                                | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                        | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                    | <b>300</b> |             | <b>58.581.388.626</b>    | <b>60.730.730.048</b>    |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    | <b>310</b> |             | <b>58.227.040.626</b>    | <b>60.376.382.048</b>    |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 311        | V.10        | 41.563.155.001           | 44.291.780.834           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 312        | V.11        | 303.732.000              | 320.485.688              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 313        | V.12        | 8.254.667.339            | 7.832.832.421            |
| 4. Phải trả người lao động               | 314        |             | 664.967.150              | 659.890.251              |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 315        | V.13        | -                        | -                        |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                | 319        | V.14.1      | 799.969.049              | 630.842.767              |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn     | 320        | V.9         | -                        | -                        |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi             | 322        |             | 6.640.550.087            | 6.640.550.087            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                    | <b>330</b> |             | <b>354.348.000</b>       | <b>354.348.000</b>       |
| 1. Phải trả dài hạn khác                 | 337        | V.14.2      | 354.348.000              | 354.348.000              |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>2.235.328.226.701</b> | <b>2.232.999.764.313</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>410</b> | <b>V.16</b> | <b>2.235.328.226.701</b> | <b>2.232.999.764.313</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 411        |             | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                  | 412        |             | (706.800.000)            | (706.800.000)            |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                 | 418        |             | 37.297.100.174           | 37.297.100.174           |
| 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối     | 421        |             | 46.239.566.527           | 43.911.104.139           |
| - LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 43.911.104.139           | 20.853.028.147           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này             | 421b       |             | 2.328.462.388            | 23.058.075.992           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>2.293.909.615.327</b> | <b>2.293.730.494.361</b> |

Người lập biểu



Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Quý I năm 2023*

Đơn vị tính: VNĐ

| STT | CHỈ TIÊU                                   | Mã số | Thuyết minh | Quý I           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |           |
|-----|--------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|-----------|
|     |                                            |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       | Năm trước |
| I   |                                            | 2     | 3           | 4               | 5               | 6                                  | 7               |           |
| 1.  | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 01    | VL.1        | 155.624.120.184 | 192.053.020.199 | 155.624.120.184                    | 192.053.020.199 |           |
| 2.  | Các khoản giảm trừ doanh thu               | 02    | VL.2        | -               | -               | -                                  | -               |           |
| 3.  | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV | 10    | VL.3        | 155.624.120.184 | 192.053.020.199 | 155.624.120.184                    | 192.053.020.199 |           |
| 4.  | Giá vốn hàng bán                           | 11    | VL.4        | 148.455.747.036 | 181.863.459.932 | 148.455.747.036                    | 181.863.459.932 |           |
| 5.  | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV   | 20    |             | 7.168.373.148   | 10.189.560.267  | 7.168.373.148                      | 10.189.560.267  |           |
| 6.  | Doanh thu hoạt động tài chính              | 21    | VL.5        | 324.136         | 16.359.786      | 324.136                            | 16.359.786      |           |
| 7.  | Chi phí tài chính (*)                      | 22    | VL.6        | -               | 24.246.575      | -                                  | 24.246.575      |           |
|     | - Trong đó: chi phí lãi vay                | 23    |             | -               | 24.246.575      | -                                  | 24.246.575      |           |
| 8.  | Chi phí bán hàng                           | 25    | VL.7        | 1.442.283.300   | 338.791.117     | 1.442.283.300                      | 338.791.117     |           |
| 9.  | Chi phí quản lý doanh nghiệp               | 26    | VL.8        | 1.724.749.707   | 1.403.949.762   | 1.724.749.707                      | 1.403.949.762   |           |
| 10. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh    | 30    |             | 4.001.664.277   | 8.438.932.599   | 4.001.664.277                      | 8.438.932.599   |           |
| 12. | Chi phí khác                               | 32    |             | 334.373.546     | 2.000.000.002   | 334.373.546                        | 2.000.000.002   |           |
| 13. | Lợi nhuận khác                             | 40    |             | (334.373.545)   | (2.000.000.002) | (334.373.546)                      | (2.000.000.002) |           |
| 14. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế          | 50    |             | 3.667.290.732   | 6.438.932.597   | 3.667.290.731                      | 6.438.932.597   |           |
| 15. | Chi phí thuế TNDN hiện hành                | 51    | VL.9        | 1.338.828.343   | 1.687.786.520   | 1.338.828.343                      | 1.687.786.520   |           |
| 17. | Lợi nhuận sau thuế TNDN                    | 60    |             | 2.328.462.388   | 4.751.146.077   | 2.328.462.388                      | 4.751.146.077   |           |
| 18. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                   | 70    |             | 11              | 41              | 11                                 | 41              |           |

Người lập biểu

*Phùng Thị Lan Anh*

Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng

*Nguyễn Tâm Bằng*

Nguyễn Tâm Bằng

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

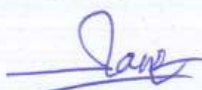
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ báo cáo Quý I năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                            | Mã số | Thuyết<br>Minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý  |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                     |       |                | Từ 01/01/2023 đến<br>31/03/2023 | Từ 01/01/2022 đến<br>31/03/2022 |
| (1)                                                                                 | (2)   | (3)            | (4)                             | (5)                             |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                   |       |                |                                 |                                 |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                             | 01    |                | 3.667.290.731                   | 6.438.932.597                   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                         |       |                |                                 |                                 |
| - Khấu hao TSCĐ                                                                     | 02    |                | 102.598.332                     | 54.447.576                      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                       | 05    |                | (324.136)                       | (16.359.786)                    |
| - Chi phí lãi vay                                                                   | 06    |                | -                               | 24.246.575                      |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                    | 08    |                | 3.769.564.927                   | 6.501.266.962                   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                     | 09    |                | 20.162.732.107                  | (36.485.402.866)                |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                           | 10    |                | (9.022.130.033)                 | 13.340.531.055                  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |                | (3.487.869.765)                 | (91.508.543.361)                |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                      | 12    |                | 26.886.921                      | (2.186.465)                     |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                               | 14    |                | -                               | (24.246.575)                    |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                             | 17    |                | (300.000)                       | (2.362.259.584)                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                       | 20    |                | 11.448.884.157                  | (110.540.840.834)               |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                      |       |                |                                 |                                 |
| - Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                           | 25    |                | -                               | (965.000.000.000)               |
| - Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                               | 27    |                | 324.136                         | 16.359.786                      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                           | 30    |                | 324.136                         | (964.983.640.214)               |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                  |       |                |                                 |                                 |
| - Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                              | 31    |                | -                               | 1.049.998.900.000               |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành    | 32    |                | -                               | (25.000.000)                    |
| - Tiền chi trả nợ gốc vay                                                           | 34    | VII.2          | -                               | (2.000.000.000)                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                        | 40    |                | -                               | 1.047.973.900.000               |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                      | 50    |                | 11.449.208.293                  | (27.550.581.048)                |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                     | 60    |                | 6.415.540.694                   | 43.142.759.357                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                    | 70    |                | 17.864.748.987                  | 15.592.178.309                  |

Người lập biểu



Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Băng

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc




**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho kỳ hoạt động Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023**

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn:**

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

**Vốn điều lệ của Công ty là: 2.152.498.360.000 đồng**

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

**Thông tin chi tiết về chi nhánh**

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

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

**Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/11/2019 và sửa đổi bổ sung lần 3 ngày 30/11/2022**

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

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

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

**1.3 Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Quảng Ninh**

**Địa chỉ: Số F43 KĐT Cảng Ngọc Châu, Phường Tuần Châu, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.**

**Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 24/02/2023**

**2 Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.**

**3 Ngành nghề kinh doanh**

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

**Cấu trúc doanh nghiệp***Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 như sau :*

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

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

Đây là Báo cáo tài chính Quý 1 niên kỳ kế toán bắt đầu từ 01/01/2023 đến 31/03/2023.

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

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

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

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

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

## Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

**c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:**

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

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

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

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

- + Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

- + Bên Nợ các tài khoản phải thu; Bên Nợ các tài khoản vốn bằng tiền; Bên Nợ các tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả tiền trước cho người bán.

- + Bên Có các tài khoản phải trả; Bên Có các tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với các loại tài khoản sau:



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

## Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

+ Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCĐ, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.

+ Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCĐ, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.

+ Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.

- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

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

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

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

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

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

***Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:***

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ*****Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính***

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

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

***Phương pháp khấu hao TSCĐ***

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

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



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

- Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.
- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
  - Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
  - Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
  - Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
  - Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.
  - Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm
  - Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
  - Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
  - Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

**8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

- Nguyên tắc ghi nhận:** Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, và các khoản phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.
  - Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả khác.

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

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

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

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

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu****Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

## Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

### Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

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

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

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

**18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| 1. Tiền            | Số cuối kỳ            | Số đầu năm           |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Tiền mặt           | 751.697.856           | 1.076.713.780        |
| Tiền gửi Ngân hàng | 17.113.051.131        | 5.338.826.914        |
| <b>Cộng</b>        | <b>17.864.748.987</b> | <b>6.415.540.694</b> |

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2023

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

- Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 14/04/2021. Trú sở của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 31/03/2022. Trú sở của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.
- Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Đài Bay ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 24/03/2022. Trú sở của Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Đài Bay tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2023

**3. Phải thu khách hàng**

|                                                                 | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                 | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>                             | <b>106.323.975.441</b> | <b>-</b> | <b>128.043.616.554</b> | <b>-</b> |
| <i>a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>         | <i>103.987.570.663</i> | <i>-</i> | <i>127.095.481.107</i> | <i>-</i> |
| Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh                                 | 2.775.243.812          | -        | 74.732.917.016         | -        |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh                              | 39.015.131.612         | -        | 3.583.471.378          | -        |
| Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà                      | 53.859.080             | -        | 53.859.080             | -        |
| Công ty Cổ phần tập đoàn R&H                                    | 18.661.067.876         | -        | 1.246.650.697          | -        |
| Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam                            | 512.542.396            | -        | 26.612.542.396         | -        |
| Công ty TNHH Dầu Khí La Giang                                   | -                      | -        | 1.225.182.090          | -        |
| Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud      | 20.388.166.203         | -        | 13.484.589.894         | -        |
| Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng DELTA                            | 15.702.585.048         | -        | -                      | -        |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Công Nghệ Cao Toàn Cầu | 5.796.322.925          | -        | 5.796.322.925          | -        |
| Khách hàng khác                                                 | 1.082.651.711          | -        | 359.945.631            | -        |
| <i>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>               | <i>2.336.404.778</i>   | <i>-</i> | <i>948.135.447</i>     | <i>-</i> |
| Công ty Luật TNHH Vietthink                                     | 1.631.694.406          | -        | 695.088.199            | -        |
| Công ty CP Everland Văn Đồn                                     | 203.708.285            | -        | 3.160.118              | -        |
| Công ty CP Everland Phú Yên                                     | 127.613.093            | -        | 5.842.444              | -        |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH                        | 156.128.125            | -        | 156.128.125            | -        |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay                                  | 122.849.918            | -        | -                      | -        |
| Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crytal Holidays            | 94.410.951             | -        | 87.916.561             | -        |
| <b>3.2 Phải thu khách hàng dài hạn</b>                          | <b>-</b>               | <b>-</b> | <b>-</b>               | <b>-</b> |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>106.323.975.441</b> | <b>-</b> | <b>128.043.616.554</b> | <b>-</b> |

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2023

**4. Trả trước cho người bán**

|                                                              | Số cuối kỳ           |          | Số đầu năm           |          |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                                              | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| <b>a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</b>  | <b>3.072.352.000</b> | -        | <b>1.670.332.000</b> | -        |
| Viện quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc                            | 3.072.352.000        | -        | 1.670.332.000        | -        |
| Công ty TNHH truyền thông và tổ chức sự kiện TPD - Tương lai | 114.000.000          | -        | 114.000.000          | -        |
| Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội                               | 1.000.000.000        | -        | -                    | -        |
| Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP                 | 512.582.000          | -        | 512.582.000          | -        |
| Công ty CP Thương Mại và Đầu tư Công Nghệ Thủ Đô             | 403.420.000          | -        | 320.000.000          | -        |
| Khách hàng khác                                              | 700.000.000          | -        | 700.000.000          | -        |
|                                                              | 342.350.000          | -        | 23.750.000           | -        |
| <b>b Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>        | -                    | -        | -                    | -        |

**Cộng**

1.670.332.000

**5. Phải thu khác**

| Số cuối kỳ                                          |                        | Số đầu năm             |          |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------|
| Giá trị                                             | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>5.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>                   | <b>180.000.000.000</b> | <b>180.000.000.000</b> | -        |
| Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (1)    | -                      | 180.000.000.000        | -        |
| <b>5.2 Phải thu khác dài hạn</b>                    | <b>66.545.372.150</b>  | <b>66.545.372.150</b>  | -        |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (2)  | -                      | 64.200.000.000         | -        |
| Dự án BT Phú Yên (3)                                | -                      | 500.000.000            | -        |
| Ông Trần Mạnh Dũng (4)                              | -                      | 354.348.000            | -        |
| Công ty CP Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương (5) | -                      | 1.491.024.150          | -        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>246.545.372.150</b> | <b>246.545.372.150</b> | -        |

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 (1) đầu tư vào Dự án Khu du lịch và dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Dự án đã được cấp giấy chứng nhận do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp chứng nhận lần đầu ngày 25/11/2011. Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 19/04/2015.

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Hàng tồn kho**

|                                     | Số cuối kỳ             |          | Số đầu kỳ              |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên vật liệu                     | 119.116.715            | -        | 119.116.715            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.407.868.741          | -        | 2.407.868.741          | -        |
| Hàng hóa                            | 190.523.362.489        | -        | 181.501.232.456        | -        |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>    | <b>193.050.347.945</b> | <b>-</b> | <b>184.028.217.912</b> | <b>-</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

| Khoản mục                         | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | PTVT - truyền dẫn | Thiết bị quản lý | Tổng cộng     |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá tài sản cố định</b> |                        |                  |                   |                  |               |
| <b>Số dư đầu năm</b>              |                        | 383.636.364      | 4.888.849.000     | -                | 5.272.485.364 |
| - Mua trong năm                   | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| - XDCB hoàn thành                 | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| - Tăng khác                       | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư          | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán            | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| - Giảm khác                       | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | -                      | 383.636.364      | 4.888.849.000     | -                | 5.272.485.364 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>     |                        |                  |                   |                  |               |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | -                      | 383.636.364      | 3.502.008.178     |                  | 3.885.644.542 |
| - Khấu hao trong năm              |                        | -                | 102.598.332       |                  | 102.598.332   |
| - Tăng khác                       | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán            |                        | -                | -                 | -                | -             |
| - Giảm khác                       | -                      | -                | -                 | -                | -             |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | -                      | 383.636.364      | 3.604.606.510     | -                | 3.988.242.874 |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>   |                        |                  |                   |                  |               |
| - Tại ngày đầu năm                |                        | -                | 1.386.840.822     | -                | 1.386.840.822 |
| - Tại ngày cuối năm               | -                      | -                | 1.284.242.490     | -                | 1.284.242.490 |

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

| <b>8. Chi phí trả trước</b>                                  | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn</b>                        | <b>33.360.036</b>     | <b>60.246.957</b>     |
| Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ                              | 26.866.764            | 44.356.524            |
| Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn                                | 1.948.272             | 9.451.683             |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                              | 4.545.000             | 6.438.750             |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>33.360.036</b>     | <b>60.246.957</b>     |
| <b>9. Vay và nợ thuê tài chính (chi tiết tại phụ lục 01)</b> | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
| Vay và nợ ngắn hạn                                           | -                     | -                     |
| Vay và nợ dài hạn                                            | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>10. Phải trả người bán</b>                                | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>                           |                       |                       |
| <b>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</b>       | <b>41.563.155.001</b> | <b>44.291.780.834</b> |
| Công ty TNHH xây dựng và thương mại An Thuận                 | 11.202.401.771        | 15.340.365.572        |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc            | 1.829.285.558         | 340.371.214           |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thịnh Gia Phú               | 404.452.782           | 404.452.782           |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Hưng Phát       | 167.778.219           | 167.778.219           |
| Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát                              | 10.815.551.320        | 27.556.196.500        |
| Công ty Cổ phần BKT                                          | 15.054.799.815        | -                     |
| Khách hàng khác                                              | 2.088.885.536         | 482.616.547           |
| <b>b Phải trả người bán là các bên liên quan</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>41.563.155.001</b> | <b>44.291.780.834</b> |
| <b>11. Người mua trả tiền trước</b>                          | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
| <b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                  |                       |                       |
| <i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>   | <b>303.732.000</b>    | <b>303.732.000</b>    |
| Công ty cổ phần Lexus Thăng Long                             | 303.732.000           | 303.732.000           |
| <i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>         | <b>-</b>              | <b>16.753.688</b>     |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay                               | -                     | 16.753.688            |
| Khách hàng khác                                              | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>303.732.000</b>    | <b>320.485.688</b>    |

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                    | Số đầu kỳ            | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ           |
|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Thuế GTGT          | 1.370.298.776        | 225.256.452          | 1.141.949.877           | 453.605.351          |
| Thuế TNDN          | 6.384.533.645        | 1.338.828.343        | -                       | 7.723.061.988        |
| Thuế TNCN          | 78.000.000           | -                    | -                       | 78.000.000           |
| Các loại thuế khác | -                    | 7.000.000            | 7.000.000               | -                    |
| <b>Cộng</b>        | <b>7.832.832.421</b> | <b>1.571.084.795</b> | <b>1.148.949.877</b>    | <b>8.254.667.339</b> |

**13. Chi phí phải trả**

|                    | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--------------------|------------|------------|
| Phí kiểm toán BCTC | -          | -          |
| Chi phí lãi vay    | -          | -          |
| <b>Cộng</b>        | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

**14. Các khoản phải trả khác**

|                                              | Số cuối kỳ           | Số đầu năm         |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>14.1 Ngắn hạn</b>                         | <b>799.969.049</b>   | <b>630.842.767</b> |
| Bảo hiểm xã hội                              | 230.542.873          | 96.806.618         |
| Bảo hiểm Y Tế                                | 41.978.132           | 17.083.422         |
| Bảo hiểm thất nghiệp                         | 18.081.794           | 7.586.477          |
| Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu             | 509.366.250          | 509.366.250        |
| <b>14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn</b> | <b>354.348.000</b>   | <b>354.348.000</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                 | 354.348.000          | 354.348.000        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>1.154.317.049</b> | <b>985.190.767</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/03/2023

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

| Nội dung                          | Vốn đầu tư<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Quỹ đầu tư phát<br>triển | LN sau thuế chưa<br>phân phối | Tổng cộng                |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <b>1. Số dư đầu năm trước</b>     | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>(706.800.000)</b>    | <b>37.297.100.174</b>    | <b>43.911.104.139</b>         | <b>2.232.999.764.313</b> |
| - Tăng vốn trong năm trước        |                          | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Lãi trong năm trước             | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Tăng khác                       | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Giảm do trích lập quỹ năm trước | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Giảm khác trong kỳ              | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| <b>2. Số dư cuối năm trước</b>    | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>(706.800.000)</b>    | <b>37.297.100.174</b>    | <b>43.911.104.139</b>         | <b>2.232.999.764.313</b> |
| <b>3. Số dư đầu năm nay</b>       | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>(706.800.000)</b>    | <b>37.297.100.174</b>    | <b>43.911.104.139</b>         | <b>2.232.999.764.313</b> |
| - Tăng vốn trong kỳ               | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Lãi trong kỳ                    | -                        | -                       | -                        | 2.328.462.388                 | 2.328.462.388            |
| - Tăng khác                       | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Giảm vốn trong kỳ               | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Phân phối lợi nhuận             | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ | -                        | -                       | -                        | -                             | -                        |
| - Giảm khác trong kỳ              |                          |                         |                          | 300.000                       | 300.000                  |
| <b>4. Số dư cuối kỳ</b>           | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>(706.800.000)</b>    | <b>37.297.100.174</b>    | <b>46.239.266.527</b>         | <b>2.235.327.926.701</b> |

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

| <b>B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>                                                     | <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>Số đầu năm</b>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ông Lê Đình Vinh                                                                                 | 566.691.000.000          | 566.691.000.000          |
| Ông Nguyễn Thúc Cần                                                                              | 161.437.500.000          | 161.437.500.000          |
| Công ty TNHH Dream House Asia                                                                    | 116.850.000.000          | 116.850.000.000          |
| Các cổ đông khác                                                                                 | 1.307.519.860.000        | 1.307.519.860.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                                      | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>2.152.498.360.000</b> |
| <b>C. Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>                                                              |                          |                          |
| Vốn góp đầu kỳ                                                                                   | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
| <b>D. Cổ phiếu</b>                                                                               | <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>Số đầu năm</b>        |
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                                                            | 215.249.836              | 215.249.836              |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                                                         | 215.249.836              | 215.249.836              |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                                                      | 215.249.836              | 215.249.836              |
| <i>Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 như sau :</i> |                          |                          |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                                                      | 215.249.836              | 215.249.836              |

\* 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)**

| <b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa               | 152.884.199.872                              | 185.462.612.352                              |
| Doanh thu xây lắp                                     | -                                            | 4.568.693.025                                |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 2.739.920.312                                | 2.021.714.822                                |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>155.624.120.184</b>                       | <b>192.053.020.199</b>                       |
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                     |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>  | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa               | 152.884.199.872                              | 185.462.612.352                              |
| Doanh thu xây lắp                                     | -                                            | 4.568.693.025                                |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 2.739.920.312                                | 2.021.714.822                                |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>155.624.120.184</b>                       | <b>192.053.020.199</b>                       |

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>              | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa   | 146.801.231.506                              | 177.293.022.334                              |
| Giá vốn xây lắp                         | -                                            | 2.754.663.826                                |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                | 1.654.515.530                                | 1.815.773.772                                |
| <b>Cộng</b>                             | <b>148.455.747.036</b>                       | <b>181.863.459.932</b>                       |
| <b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b> | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay         | 324.136                                      | 16.359.786                                   |
| <b>Cộng</b>                             | <b>324.136</b>                               | <b>16.359.786</b>                            |
| <b>6. Chi phí hoạt động tài chính</b>   | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| Chi phí lãi vay                         | -                                            | 24.246.575                                   |
| <b>Cộng</b>                             | <b>-</b>                                     | <b>24.246.575</b>                            |
| <b>7. Chi phí bán hàng</b>              | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| Chi phí nhân viên                       | 1.381.383.300                                | 338.791.117                                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 60.900.000                                   | -                                            |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.442.283.300</b>                         | <b>338.791.117</b>                           |
| <b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>  | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý               | 1.015.907.702                                | 363.491.117                                  |
| Chi phí đồ dùng văn phòng               | 26.886.921                                   | 27.525.681                                   |
| Chi phí KH TSCĐ                         | 102.598.332                                  | 54.447.576                                   |
| Thuế phí, lệ phí                        | 7.000.000                                    | 4.000.000                                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 553.620.173                                  | 440.849.024                                  |
| Chi phí bằng tiền khác                  | 18.736.579                                   | 513.636.364                                  |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.724.749.707</b>                         | <b>1.403.949.762</b>                         |

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

| 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành     | Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023 | Từ ngày 01/01/2022<br>đến 31/03/2022 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                     |                                      |                                      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   | 3.667.290.732                        | 6.438.932.597                        |
| Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế          | 334.373.546                          | 2.000.000.002                        |
| <i>Điều chỉnh tăng</i>                              | 334.373.547                          | 2.000.000.002                        |
| Chi phí khác                                        | 334.373.547                          | 2.000.000.002                        |
| <i>Điều chỉnh giảm</i>                              | 1                                    | -                                    |
| Lợi nhuận khác                                      | 1                                    | -                                    |
| Tổng lợi nhuận chịu thuế                            | 4.001.664.278                        | 8.438.932.599                        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                | 20%                                  | 20%                                  |
| <i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i> | <i>1.338.828.344</i>                 | <i>1.687.786.520</i>                 |
| 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố         | Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023 | Từ ngày 01/01/2022<br>đến 31/03/2022 |
|                                                     |                                      |                                      |
| Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa                   | 2.434.755.662                        | 181.894.985.613                      |
| Chi phí nhân viên                                   | 2.397.291.002                        | 702.282.234                          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                               | 102.598.332                          | 54.447.576                           |
| Chi phí dự phòng                                    |                                      |                                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                           | 614.520.173                          | 440.849.024                          |
| Chi phí bằng tiền khác                              | 18.736.579                           | 513.636.364                          |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>5.567.901.748</b>                 | <b>183.606.200.811</b>               |

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

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

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

**Tài sản tài chính**

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

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

|                                                  | <b>Giá trị ghi sổ</b> | <b>Giá trị hợp lý</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| -Tiền và các khoản tương đương tiền              | 17.844.857.987        | 17.844.857.987        |
| - Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác | 186.323.975.441       | 186.323.975.441       |

**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  
31/03/2023**

|                         | <b>Dưới 1 năm</b> | <b>Từ 1 - 5 năm</b> | <b>Tổng cộng</b> |
|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|                         | <b>VND</b>        | <b>VND</b>          | <b>VND</b>       |
| Phải trả người bán      | 121.563.155.001   | -                   | 121.563.155.001  |
| Các khoản phải trả khác | 1.184.317.049     | -                   | 1.184.317.049    |

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

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

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

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

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

|                                               |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty CP Everland Phú Yên                   | Công ty con                                                                                                                         |
| Công ty CP Everland Vân Đồn                   | Công ty con                                                                                                                         |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay           | Công ty con                                                                                                                         |
| Công ty CP Everland An Giang                  | Công ty liên kết                                                                                                                    |
| Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH |

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc                    | Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc;<br>Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc. |
| Công ty Luật TNHH Vietthink                           | Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink                                                                                                                                              |
| Công ty CP Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays                                                                                                        |

| <b>2.2 Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ</b> | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ            | 230.535.000                                  | -                                            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>230.535.000</b>                           | <b>-</b>                                     |
| <b>2.3 Doanh thu bán hàng và CCDV</b>           | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| Công ty Luật TNHH Vietthink                     | 1.095.096.552                                | 313.029.690                                  |
| Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc              | 62.417.067                                   | -                                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH   | -                                            | 672.497.018                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay             | 126.912.368                                  | -                                            |
| Công ty Cổ phần Everland Phú Yên                | 110.700.590                                  | 117.561.459                                  |
| Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn                | 182.316.515                                  | -                                            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.577.443.092</b>                         | <b>1.103.088.167</b>                         |
| <b>2.4 Mua hàng hóa dịch vụ</b>                 | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                     |
| <b>2.5 Các khoản phải thu</b>                   | <b>Từ ngày 01/01/2023<br/>đến 31/03/2023</b> | <b>Từ ngày 01/01/2022<br/>đến 31/03/2022</b> |
| Công ty Luật TNHH Vietthink                     | 1.204.606.207                                | 313.029.690                                  |
| Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc              | 68.658.775                                   | -                                            |
| Công ty CP Everland Phú Yên                     | 121.770.649                                  | 116.997.530                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH   | -                                            | 672.497.018                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay             | 139.603.606                                  | -                                            |
| Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn                | 200.548.167                                  | -                                            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.735.187.404</b>                         | <b>1.102.524.238</b>                         |

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



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/03/2023

**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                  | 152.884.199.872        | 146.801.231.506                        | 6.082.968.366        |
| Thi công, xây lắp                      | -                      | -                                      | -                    |
| Kinh doanh dịch vụ                     | 2.739.920.312          | 1.654.515.530                          | 1.085.404.782        |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận |                        |                                        | -                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>155.624.120.184</b> | <b>148.455.747.036</b>                 | <b>7.168.373.148</b> |

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

**6. Những thông tin khác**

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

Người lập biểu

Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng

Nguyễn Tâm Bằng

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2023



Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn