

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

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

Quý III năm 2023



Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>1.917.180.983.363</b>	<b>1.278.544.162.564</b>
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>52.041.033.029</i>	<i>30.282.114.819</i>
1	Tiền	111		27.041.033.029	30.282.114.819
2	Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>1.747.022.880.442</i>	<i>1.055.733.370.253</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	332.469.227.523	400.275.838.006
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	335.882.573.984	391.378.943.562
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		364.549.000.000	80.600.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	714.122.078.935	183.478.588.685
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>111.417.983.988</i>	<i>184.194.102.228</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.05	111.417.983.988	184.194.102.228
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>6.699.085.904</i>	<i>8.334.575.264</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.06	59.369.344	65.196.957
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.639.716.560	8.269.378.307
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1.507.248.270.544</b>	<b>1.385.188.440.879</b>
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>66.215.372.150</i>	<i>66.545.372.150</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.07	66.215.372.150	66.545.372.150
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>1.102.377.017</i>	<i>1.415.872.010</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1.102.377.017	1.415.872.010
	- Nguyên giá	222		5.530.785.364	5.530.785.364
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.428.408.347)	(4.114.913.354)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>751.513.062.930</i>	<i>631.817.180.184</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	751.513.062.930	631.817.180.184
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>688.388.495.415</i>	<i>685.143.937.922</i>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.09	553.887.795.415	550.643.237.922
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		134.500.700.000	134.500.700.000
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>28.963.032</i>	<i>266.078.613</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	28.963.032	266.078.613
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.424.429.253.907</b>	<b>2.663.732.603.443</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
<b>C</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>796.747.658.322</b>	<b>65.185.088.192</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>165.624.055.224</b>	<b>64.830.740.192</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	117.062.522.325	47.403.774.551
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	400.089.699	303.732.000
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	21.701.115.988	8.790.345.491
4	Phải trả người lao động	314		840.563.280	995.544.002
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	5.354.513.972	-
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	251.948.019	696.794.061
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	11.850.848.054	-
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.162.453.887	6.640.550.087
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>631.123.603.098</b>	<b>354.348.000</b>
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		107.746.203.098	-
1	Phải trả dài hạn khác	337	V.14	377.400.000	354.348.000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	523.000.000.000	-
<b>D</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>2.627.681.595.585</b>	<b>2.598.547.515.251</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>2.627.681.595.585</b>	<b>2.598.547.515.251</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)
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		39.602.907.773	37.297.100.174
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.742.628.691	48.418.359.425
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		44.590.348.026	23.028.270.980
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		30.152.280.665	25.390.088.445
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		361.544.499.121	361.040.495.652
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>3.424.429.253.907</b>	<b>2.663.732.603.443</b>

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Nguyễn Thu Ngân

Nguyễn Tâm Bằng

Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	268.155.348.930	335.744.523.084	868.780.899.839	999.119.999.162	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	309.068.400	-	309.068.400	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	267.846.280.530	335.744.523.084	868.471.831.439	999.119.999.162	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	258.155.597.355	323.180.775.464	826.998.622.028	967.003.998.131	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9.690.683.175	12.563.747.620	41.473.209.411	32.116.001.031	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.316.677.772	192.251.802	9.598.302.796	7.100.011.575	
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	52.101.208	-	52.101.208	22.602.739	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		52.101.208	-	52.101.208	22.602.739	
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		1.178.829.625	192.620.381	3.244.557.493	332.492.163	
9. Chi phí bán hàng	25		1.288.272.766	508.698.150	5.404.882.789	1.675.260.214	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.419.977.642	1.015.443.513	8.087.187.497	5.143.607.214	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		8.425.838.956	11.424.478.140	40.771.898.206	32.707.034.602	
12. Thu nhập khác	31		30.921	124.844.915	233.892.475	124.851.464	
13. Chi phí khác	32		289.342.216	414.860.764	2.164.372.598	2.556.334.821	
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(289.311.295)	(290.015.849)	(1.930.480.123)	(2.431.483.357)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8.136.527.661	11.134.462.291	38.841.418.083	30.275.551.245	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	1.590.732.318	2.271.167.080	8.185.133.949	6.500.062.581	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2023

17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>6.545.795.343</b>	<b>8.863.295.211</b>	<b>30.656.284.134</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	6.255.856.852	6.805.127.500	30.152.280.665
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	289.938.491	2.058.167.711	504.003.469
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	37	140
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-	-	-

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Băng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cận

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

Theo phương pháp gián tiếp  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay (01/01/2023- 30/09/2023)	Năm trước (01/01/2022- 30/09/2022)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD</b>			
<b>1.Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>38.841.418.083</b>	<b>30.275.551.245</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	(302.094.999)	(899.917.698)
- Các khoản dự phòng	03	0	(117.861.983)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.598.302.796)	(7.099.793.704)
- Chi phí lãi vay	06	52.101.208	22.602.739
<b>2.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>28.993.121.496</b>	<b>22.180.580.599</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(408.599.649.685)	(175.128.722.897)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	72.776.118.240	19.378.154.101
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	174.932.416.163	(302.452.732.083)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	214.295.921	(186.748.697)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(52.101.208)	(22.602.739)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.883.504.122)	(5.958.465.274)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	-	220.862.746.075
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	-	(2.714.105.164)
<b>3.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(135.619.303.195)</b>	<b>(224.041.896.079)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(102.612.563.195)	(65.571.136.273)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(394.149.000.000)	(170.000.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	110.200.000.000	170.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(986.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	110.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.598.302.796	7.099.793.704
<b>4.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(376.963.260.399)</b>	<b>(934.471.342.569)</b>
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	1.279.998.900.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(137.500.000.000)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay (01/01/2023- 30/09/2023)	Năm trước (01/01/2022- 30/09/2022)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	537.551.003.054	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.700.155.000)	(2.000.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(509.366.250)	-
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37		
<b>5. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>534.341.481.804</b>	<b>1.140.498.900.000</b>
<b>6. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>21.758.918.210</b>	<b>(18.014.338.648)</b>
<b>7. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>30.282.114.819</b>	<b>70.183.664.861</b>
<b>8. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>52.041.033.029</b>	<b>52.169.326.213</b>

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Băng

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 30/09/2023

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

## 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 09/06/2023.

Cổ phiếu của công ty đã chính thức được giao dịch tại Sở giao dịch thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 08 tháng 06 năm 2017 theo quyết định số 170/QĐ-SGDHCM ngày 26 tháng 05 năm 2017 của Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

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

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

## 3. Ngành nghề kinh doanh

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

## 4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có 03 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	60,00%	60,00%
2	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	91,25%	91,25%
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	90,00%	90,00%



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

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

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2023

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty liên kết trực tiếp của công ty là:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty CP Everland An Giang	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	45,83%	45,83%

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ	Hình thức
1	Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 – 49 Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hạch toán độc lập
2	Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên	Số 23 Phạm Văn Đồng, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, Phú Yên, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc
3	Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc
4	Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Quảng Ninh	Số F43 khu đô thị Cảng Ngọc Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hạch toán phụ thuộc
5	Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc

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

- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch  
Kỳ kế toán giữa niên độ: bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 30/06 năm dương lịch
- Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

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

- Chế độ kế toán áp dụng: Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư sửa đổi hướng dẫn, bổ sung các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.
- Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:  
Công ty và các công ty con đã áp dụng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### **Hàng tồn kho khác**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành việc bán hàng.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

**Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho:** Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### **4 Các khoản phải thu**

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

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

#### **5 Tài sản cố định hữu hình**

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **Khấu hao tài sản cố định hữu hình**

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

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

## 6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013

## 7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc  
Quyền sử dụng đất

50 năm  
lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## **8 Các khoản đầu tư tài chính**

### **Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **Đầu tư vào liên doanh**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty và các công ty con có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

## **9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

## **10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

### 11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### 12 Các khoản ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

### 14 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 15 Ghi nhận doanh thu

#### Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

CÔNG TY

- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

#### **Doanh thu cho thuê bất động sản**

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	3.672.283.633	9.811.009.173
- Tiền gửi ngân hàng	48.368.749.396	20.471.105.646
<b>Cộng</b>	<b>52.041.033.029</b>	<b>30.282.114.819</b>

## 2 Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn	364.549.000.000	80.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>364.549.000.000</b>	<b>80.600.000.000</b>

## 3 Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>3.1 Phải thu của khách hàng không là các bên liên quan</b>	<b>331.085.077.061</b>	<b>399.421.295.063</b>
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	55.590.777.568	199.486.268.483
Công ty Cổ phần Thương Mại Mango Việt Nam	170.255.450	77.082.159.913
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	157.469.821.974	82.594.543.233
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	53.859.080	-
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	14.848.604.886	1.246.650.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud	25.207.560.951	26.008.471.566
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng DELTA	68.097.784.648	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Công Nghệ Cao Toàn Cầu	5.796.322.925	-
Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	-	87.916.561
Công ty cổ phần công nghệ đầu tư thương mại Đức Minh Tâm	1.755.391.000	-
Khách hàng khác	2.094.698.579	12.915.284.610
<b>3.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>1.384.150.462</b>	<b>854.542.943</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	156.128.125
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.384.150.462	695.088.199
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	3.326.619
<b>Cộng</b>	<b>332.469.227.523</b>	<b>400.275.838.006</b>

## 4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>4.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</b>	<b>335.882.573.984</b>	<b>389.378.943.562</b>
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512.582.000	-
Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	95.332.366.623	115.208.013.973
Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại An Thuận	126.709.942.727	112.901.293.515
Công ty TNHH TM và DV Công nghiệp Hùng Quân	77.770.365.301	119.562.544.203



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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 30/09/2023

Công ty TNHH Truyền Thông Quốc tế Chân Thật	1.000.000.000	-
Tổng Công ty Tư Vấn Xây Dựng Việt Nam - CTCP	4.538.094.295	-
Viện quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc	114.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	27.473.817.234	22.241.180.025
Công ty CP Thương Mại và Đầu tư Công Nghệ Thủ Đô	550.000.000	-
Công ty TNHH Be Đông Nam Á	355.291.364	-
Công ty CP Xây dựng và ứng dụng Công nghệ Delta V	600.000.000	-
Các đối tượng khác	926.114.440	19.465.911.846
<b>4.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	-	<b>2.000.000.000</b>
Công ty luật TNHH Vietthink	-	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>335.882.573.984</b>	<b>391.378.943.562</b>

## 5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>5,1 Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>714.122.078.935</b>	<b>-</b>	<b>183.478.588.685</b>	<b>-</b>
<i>Phải thu tạm ứng</i>	<i>74.157.325.000</i>	<i>-</i>	<i>2.118.375.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu lãi cho vay ngắn hạn</i>	<i>2.464.753.935</i>	<i>-</i>	<i>1.249.063.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<i>637.500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)</i>	<i>637.500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>180.111.150.685</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất			180.000.000.000	
Phải thu khác	-	-	111.150.685	-
<b>5,2 Phải thu khác dài hạn</b>	<b>66.215.372.150</b>	<b>-</b>	<b>66.545.372.150</b>	<b>-</b>
<i>Phải thu ký cược, ký quỹ</i>	<i>1.515.372.150</i>	<i>-</i>	<i>1.845.372.150</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương	1.161.024.150	-	1.491.024.150	-
Ông Trần Mạnh Dũng	354.348.000	-	354.348.000	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>64.700.000.000</i>	<i>-</i>	<i>64.700.000.000</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (2)	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
	<b>780.337.451.085</b>	<b>-</b>	<b>250.023.960.835</b>	<b>-</b>

(1): Hợp đồng đặt cọc số: HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Các bên tham gia: Công ty cổ phần tập đoàn Everland, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thuần Nguyên, Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Hồng Ngọc Việt, Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng Trung Phong, Công ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại HTC VINA, Công ty TNHH Bất động sản Thuận Quang, Công ty TNHH xây dựng thương mại dịch vụ hàng hải Cao Trần, Công ty TNHH kiến trúc cảnh quan ALA, Công ty TNHH bất động sản Hoàng Lê, Công ty TNHH Trusted Trading và Công ty TNHH đầu tư xây dựng Đại Kim Ứng.

(2): Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất ngày 29/06/2023 giữa Công ty Tập đoàn Everland và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân. Giá chuyển nhượng 187 tỷ. Nội dung: Chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác đầu tư số : 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Everland (Tên mới: Công ty cổ phần Tập đoàn Everland) và Công ty cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất về hợp tác thực hiện dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Tảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hoà.

## 6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng gửi bán	42.887.267.683	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.407.868.741	-	119.116.715	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	2.407.868.741	-
Hàng hóa	66.122.847.564	-	181.667.116.772	-
	<b>111.417.983.988</b>	<b>-</b>	<b>184.194.102.228</b>	<b>-</b>

## 7. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>- Ngắn hạn</b>	<b>48.498.605</b>	<b>65.196.957</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	33.971.518	49.306.524
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	13.769.587	9.451.683
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	757.500	6.438.750
<b>- Dài hạn</b>	<b>39.833.771</b>	<b>266.078.613</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	35.686.777	266.078.613
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.146.994	-
<b>Cộng</b>	<b>88.332.376</b>	<b>331.275.570</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2023

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	0	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	-	5.530.785.364
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>		383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	-	5.530.785.364
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	0	383.636.364	3.502.008.178	229.268.812	-	313.494.993
- Khấu hao trong năm	-	-	307.794.996	5.699.997	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>		383.636.364	3.809.803.174	234.968.809	-	4.428.408.347
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	1.386.840.822	29.031.188	-	1.415.872.010
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	1.079.045.826	23.331.191	-	1.102.377.017

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2022.

**9 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý
1 Công ty Cổ phần Everland An Giang (1)	550.000.000.000	3.887.795.415	553.887.795.415	550.000.000.000	643.237.922	550.643.237.922
<b>Cộng</b>	<b>550.000.000.000</b>	<b>3.887.795.415</b>	<b>553.887.795.415</b>	<b>550.000.000.000</b>	<b>643.237.922</b>	<b>550.643.237.922</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

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

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2023

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Tổ hợp du lịch Nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	532.431.867.964	431.924.351.344
Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	108.104.388.756	107.239.459.266
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	92.813.859.387	91.573.742.302
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu	18.162.946.823	1.079.627.272
<b>Cộng</b>	<b>751.513.062.930</b>	<b>631.817.180.184</b>

**11. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Phải trả người bán là các bên không liên quan	117.062.522.325	47.403.774.551
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	1.044.053.496	27.556.196.500
Công ty CP Xây dựng & Dịch vụ Thương Mại Phương Nam 135	6.582.452.270	-
Công ty TNHH MTV du lịch Thành Hưng	288.518.520	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	6.552.292.916	15.340.365.572
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	27.994.974.351	340.371.214
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Hùng Quân	3.616.996.600	-
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp	1.899.349.157	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	59.997.747.224	-
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	6.118.341.700	-
Các đối tượng khác	2.967.796.091	4.166.841.265
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
<b>Cộng</b>	<b>117.062.522.325</b>	<b>47.403.774.551</b>

**12. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
- Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	400.089.699	303.732.000
Công ty Cổ phần Lexus Thăng Long	303.732.000	303.732.000
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	71.164.025	-
Khách hàng khác	25.193.674	-
<b>Cộng</b>	<b>400.089.699</b>	<b>303.732.000</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	1.370.298.776	10.940.729.795	2.284.409.769	10.026.618.802
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.317.558.087	8.185.833.949	3.883.904.122	11.619.487.914
- Thuế thu nhập cá nhân	102.488.628	98.769.394	146.248.750	55.009.272
- Thuế các loại thuế khác	-	19.000.000	19.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.790.345.491</b>	<b>19.244.333.138,0</b>	<b>6.333.562.641</b>	<b>21.701.115.988</b>

**14. Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>116.948.019</b>	<b>696.794.061</b>
Bảo hiểm xã hội	96.052.120	-
Bảo hiểm Y Tế	14.545.501	-
Bảo hiểm thất nghiệp	6.350.398	-
Phải trả, phải nộp khác	-	187.427.811
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	-	509.366.250
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	135.000.000	
<b>Phải trả khác dài hạn</b>	<b>377.400.000</b>	<b>354.348.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	377.400.000	354.348.000
<b>Cộng</b>	<b>629.348.019</b>	<b>1.051.142.061</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý III năm 2023

kết thúc tại ngày 30/09/2023

**15 Vay và nợ thuê tài chính**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>15.1 Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>11.850.848.054</b>	<b>11.850.848.054</b>	<b>11.850.848.054</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Quân Đội	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	10.200.848.054	10.200.848.054	10.200.848.054			
<b>15.2 Vay dài hạn</b>	<b>523.000.000.000</b>	<b>523.000.000.000</b>	<b>523.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ( 1 )	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000			
<b>Tổng cộng</b>	<b>534.850.848.054</b>	<b>534.850.848.054</b>	<b>534.850.848.054</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1): Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 12058/23MB/HDTD ký ngày 22/08/2023 số tiền cấp tín dụng là 523.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/08/2026 . Mục đích sử dụng vốn vay là: Cho vay đặt cọc theo Hợp đồng đất HHS/2023/HDDC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HHS, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

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

### 1 Doanh thu

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	258.985.737.740	333.150.399.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.169.611.190	2.244.101.274
Doanh thu khác	-	350.022.219
<b>Cộng</b>	<b>268.155.348.930</b>	<b>335.744.523.084</b>

### 2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
+ Hàng bán bị trả lại	309.068.400	-
<b>Cộng</b>	<b>309.068.400</b>	<b>-</b>

### 3 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	253.668.987.106	321.357.775.878
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.486.610.249	1.472.977.367
Giá vốn khác	-	350.022.219
<b>Cộng</b>	<b>258.155.597.355</b>	<b>323.180.775.464</b>

### 4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	1.316.677.772	192.251.802
<b>Cộng</b>	<b>1.316.677.772</b>	<b>192.251.802</b>

### 5 Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Chi phí lãi vay	52.101.208	-
<b>Cộng</b>	<b>52.101.208</b>	<b>-</b>



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

Chỉ tiêu	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.590.732.318	2.271.167.080
<b>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty</b>		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	1.327.463.212	1.803.273.478
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	39.871.475	22.816.996
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	127.290.215	121.273.374
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Phú Yên	96.107.416	323.803.232
<b>7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	6.255.856.852	6.805.127.500
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	6.255.856.852	6.805.127.500
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCI	-	405.322.128
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	215.249.836	171.627.574
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>29</b>	<b>37</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ báo cáo

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

kết thúc tại ngày 30/09/2023

**15. Vốn chủ sở hữu****15.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	5	6	7
- Số dư đầu năm trước	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013	1.566.065.164.135
- Tăng vốn trong năm	1.102.498.360.000			(52.498.360.000)		1.050.000.000.000
- Lãi trong năm				25.390.088.445	420.662.861	25.810.751.306
- Trích quỹ ĐTPPT 2022			2.258.577.024	(2.258.577.024)		-
- Trích quỹ KTPLP 2022				(1.129.288.512)		(1.129.288.512)
- Thương BGD 2021				(492.000.000)		(492.000.000)
- Tăng do hợp nhất					145.162.219.588	145.162.219.588
- Giảm do chuyển nhượng vốn						(185.000.000.000)
- Giảm do không còn hợp nhất				(1.613.731.266)		(1.613.731.266)
- Tăng(giảm) khác		(255.600.000)		4.932.810	(4.932.810)	(255.600.000)
- Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251
- Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251
- Lợi nhuận trong năm				30.152.280.665	504.003.469	30.656.284.134
- Trích quỹ đầu tư phát triển			2.305.807.599	(2.305.807.599)		-
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi				(1.152.903.800)		(1.152.903.800)
- Thu lao BKS, BGD				(369.000.000)		(369.000.000)
- Giảm khác				(300.000)		(300.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>39.602.907.773</b>	<b>74.742.628.691</b>	<b>361.544.499.121</b>	<b>2.627.681.595.585</b>

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 30/09/2023

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vốn góp của các Cổ đông</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>2.152.498.360.000</b>
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	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>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>1.050.000.000.000</b>
+ Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	1.050.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	1.102.498.360.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
<b>Cổ tức và lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>52.498.360.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>2.152.498.360.000</b>

**15.4. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	215.249.836	215.249.836
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
<b>Cộng</b>	<b>215.249.836</b>	<b>215.249.836</b>

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu

**16 Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	39.602.907.773	37.297.100.174
<b>Cộng</b>	<b>39.602.907.773</b>	<b>37.297.100.174</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2023

**VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan**

<i>STT</i>	<i>Tên tổ chức/cá nhân có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Dầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH
6	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc.
7	Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink

**2. Báo cáo bộ phận**

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

<b>Năm nay</b>	<b>Doanh thu theo bộ phận</b>	<b>Chi phí theo bộ phận</b>	<b>KQKD theo bộ phận</b>
Kinh doanh thương mại	258.676.669.340	253.225.361.891	5.451.307.449
Kinh doanh dịch vụ	9.169.611.190	4.930.235.464	4.239.375.726
<b>Cộng</b>	<b>267.846.280.530</b>	<b>258.155.597.355</b>	<b>9.690.683.175</b>
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			1.178.829.625
Doanh thu hoạt động tài chính			1.316.677.772
Chi phí hoạt động tài chính			52.101.208
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			3.708.250.408
<b>Lợi nhuận thuần từ hđ sxkd</b>			<b>8.425.838.956</b>

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính quý này là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2022 được lập bởi Công ty CP tập đoàn Everland.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**






**Nguyễn Thu Ngân**

**Nguyễn Tâm Bằng**

**Nguyễn Thúc Cẩn**

