

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN EVERLAND**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

| | Trang |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 – 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 – 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 6 – 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 10 – 33 |



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận
Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|----------------------|--|
| Ông Lê Đình Vinh | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Thành viên |
| Ông Lê Đình Tuấn | Thành viên |
| Bà Dương Thị Văn Anh | Thành viên |
| Ông Ngô Việt Hưng | Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 26/4/2022) |
| Ông Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2022) |

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|----------------------|------------|
| Bà Cao Thị Hòa | Trưởng ban |
| Ông Nguyễn Hà Nguyên | Thành viên |
| Bà Vũ Minh Huệ | Thành viên |

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|---------------------|---|
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/6/2022) |
| Ông Lê Đình Vinh | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/6/2022) |
| Ông Lê Đình Tuấn | Phó Tổng Giám đốc |

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cận
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Số: 87/2023/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*V/v: Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland***Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland****Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 06 đến trang 33.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Do được bổ nhiệm là kiểm toán viên sau và xa ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên chúng tôi đã không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022, cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác. Số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 lần lượt là 1.076.713.780 VND và 184.028.217.912 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính năm 2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 58.2022/BCKT- BCTC - CPA HANOI phát hành ngày 28/3/2022. Tuy nhiên, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác cho số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2021 với số tiền lần lượt là 2.126.781.959 VND và 214.572.262.534 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 01/01/2022 được sử dụng là số liệu so sánh, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2023

Mai Quang Phúc
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4551-2019-026-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 500.217.954.117 | 294.080.428.018 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 6.415.540.694 | 43.142.759.357 |
| 1. Tiền | 111 | | 6.415.540.694 | 43.142.759.357 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 309.713.948.554 | 35.847.330.885 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.2 | 128.043.616.554 | 35.174.860.868 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 1.670.332.000 | 790.332.000 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.4 | 180.000.000.000 | - |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | (117.861.983) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 4.3 | 184.028.217.912 | 214.572.262.534 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 184.028.217.912 | 214.572.262.534 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 60.246.957 | 518.075.242 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 60.246.957 | 75.584.889 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 4.8 | - | 442.490.353 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 1.793.512.540.244 | 1.216.028.082.240 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 66.545.372.150 | 366.555.372.150 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.4 | 66.545.372.150 | 366.555.372.150 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 1.386.840.822 | 528.746.454 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 1.386.840.822 | 528.746.454 |
| Nguyên giá | 222 | | 5.272.485.364 | 4.116.867.182 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3.885.644.542) | (3.588.120.728) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.079.627.272 | 443.263.636 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 1.079.627.272 | 443.263.636 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.5 | 1.724.500.700.000 | 848.500.700.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 1.040.000.000.000 | 600.000.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 550.000.000.000 | 223.500.700.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 134.500.700.000 | 25.000.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.293.730.494.361 | 1.510.108.510.258 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|---|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 60.730.730.048 | 348.284.324.425 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 60.376.382.048 | 347.929.976.425 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.6 | 44.291.780.834 | 320.415.482.051 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.7 | 320.485.688 | 12.931.570.348 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.8 | 7.832.832.421 | 5.716.375.456 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 659.890.251 | 468.282.200 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | - | 83.462.018 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | | 630.842.767 | 515.542.777 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | 2.000.000.000 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 6.640.550.087 | 5.799.261.575 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 354.348.000 | 354.348.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 354.348.000 | 354.348.000 |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 4.9 | 2.232.999.764.313 | 1.161.824.185.833 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 2.232.999.764.313 | 1.161.824.185.833 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.152.498.360.000 | 1.050.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 2.152.498.360.000 | 1.050.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (706.800.000) | (451.200.000) |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 37.297.100.174 | 35.038.523.150 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 43.911.104.139 | 77.236.862.683 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 20.853.028.147 | 54.651.092.446 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 23.058.075.992 | 22.585.770.237 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 2.293.730.494.361 | 1.510.108.510.258 |



Nguyễn Thúc Cận
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kê toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|-----------|------------|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 5.1 | 809.391.545.910 | 702.206.170.174 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 809.391.545.910 | 702.206.170.174 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 776.705.238.567 | 668.595.111.160 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 32.686.307.343 | 33.611.059.014 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 5.517.797.664 | 4.111.341.709 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | | 22.602.739 | 276.789.107 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 22.602.739 | 201.396.572 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 5.4 | 2.346.717.795 | 2.078.662.032 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.5 | 4.094.677.795 | 6.948.459.787 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 31.740.106.678 | 28.418.489.797 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 124.827.180 | 79.251.721 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 5.6 | 2.409.367.942 | 220.349.646 |
| 13. (Lỗ) khác | 40 | | (2.284.540.762) | (141.097.925) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 29.455.565.916 | 28.277.391.872 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.7 | 6.397.489.924 | 5.691.621.635 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 23.058.075.992 | 22.585.770.237 |



Nguyễn Thúc Cận
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|-------|-----|---------------------|-------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 5.7 | 29.455.565.916 | 28.277.391.872 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 5.8 | 297.523.814 | 217.790.304 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (117.861.983) | (77.432.838) |
| - (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | 5.3 | (5.517.797.664) | (3.997.387.901) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 22.602.739 | 124.585.315 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 24.140.032.822 | 24.544.946.752 |
| - Giảm/(tăng) các khoản phải thu | 09 | | 26.698.125.667 | (75.377.781.397) |
| - Giảm/(tăng) hàng tồn kho | 10 | | 30.544.044.622 | (31.082.268.157) |
| - (Giảm)/tăng các khoản phải trả | 11 | | (287.177.107.242) | 247.863.770.802 |
| - Giảm/(tăng) chi phí trả trước | 12 | | 15.337.932 | (41.107.603) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (24.246.575) | (125.418.192) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 5.7 | (5.691.621.735) | (4.627.509.411) |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (957.600.000) | (417.100.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (212.453.034.509) | 160.737.532.794 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (1.791.981.818) | (443.263.636) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 1.818.182 |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (1.106.000.000.000) | (671.650.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 235.500.000.000 | 98.009.682.167 |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 5.3 | 17.797.664 | 3.997.387.901 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (872.274.184.154) | (570.084.375.386) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (i) | 31 | 4.9 | 1.050.000.000.000 | 450.000.000.000 |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | | - | 4.000.000.000 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (2.000.000.000) | (4.600.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 1.048.000.000.000 | 449.400.000.000 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | 50 | | (36.727.218.663) | 40.053.157.408 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4.1 | 43.142.759.357 | 3.089.601.949 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 4.1 | 6.415.540.694 | 43.142.759.357 |

(i) Giao dịch trọng yếu không bằng tiền: Trong năm Công ty thực hiện tăng vốn từ việc trả cổ tức bằng cổ phiếu, số tiền 52.498.360.000 VND. Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.9 "Vốn chủ sở hữu".



Nguyễn Thúc Cận
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kê toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 ngày 27/10/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được thay đổi 24 lần với lần gần đây nhất vào ngày 15/6/2022.

Ngày 26/5/2017, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất ngày 15/6/2022, Công ty có vốn điều lệ là 2.152.498.360.000 VND, chia thành 215.249.836 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh được đặt tại Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 56 người (tại ngày 01/01/2022 là 17 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con như sau:

| STT | Tên công ty | Địa chỉ giao dịch | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|------------|--------------------------------|--|----------------------|-------------------------------|
| 1 | Công ty CP Everland Vân Đồn | Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam | 60% | 60% |
| 2 | Công ty CP Everland Phú Yên | Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 91,25% | 91,25% |
| 3 | Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 90% | 90% |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)

Tại ngày 31/12/2022, Công ty liên kết trực tiếp của Công ty là:

| STT | Tên công ty | Địa chỉ giao dịch | Tỷ lệ vốn góp | 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 31/12/2022 Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

| STT | Tên chi nhánh | Địa chỉ giao dịch | 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 |

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng này không bao gồm số liệu của các công ty con, công ty liên kết mà Công ty kiểm soát đến ngày 31/12/2022.

Ngoài Báo cáo tài chính riêng này, Công ty còn lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"). Người sử dụng nên đọc Báo cáo tài chính riêng này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá bình quân gia quyền sau từng lần nhập và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng sử dụng của các hàng tồn kho này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 Hàng tồn kho (tiếp)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.6 Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.7 Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán riêng theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

3.8 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

3.9 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

BCC là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên.

3.10 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.11 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Doanh thu, thu nhập khác (tiếp)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.12 Giá vốn hàng bán và dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.13 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí quảng cáo,....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế môn bài; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.14 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Năm 2022, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 Thuế (tiếp)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

- | | |
|----------------|-----|
| ▪ Bán hàng hóa | 10% |
| ▪ Dịch vụ | 10% |

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11/01/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/02/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt | 1.076.713.780 | 2.126.781.959 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.338.826.914 | 41.015.977.398 |
| Cộng | 6.415.540.694 | 43.142.759.357 |

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu từ các bên liên quan | 951.462.066 | 2.127.826.885 |
| Công ty CP Everland Vân Đồn | 3.160.118 | 122.782.349 |
| Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | 87.916.561 | 675.886.067 |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | - | 9.045.807 |
| Công ty CP Everland Phú Yên | 5.842.444 | 5.198.802 |
| Công ty CP Everland Vĩnh Phúc | 3.326.619 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 156.128.125 | 745.507.770 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 695.088.199 | 77.787.999 |
| Công ty CP Quản lý Khách sạn Crystal Holidays | - | 491.618.091 |
| Phải thu bên thứ ba | 127.092.154.488 | 33.047.033.983 |
| Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam | 26.612.542.396 | - |
| Công ty CP Tập đoàn R&H | 1.246.650.697 | 6.614.661.800 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà | 53.859.080 | 3.788.803.280 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud | 13.484.589.894 | - |
| Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh | 74.732.917.016 | - |
| Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng ADD | - | 19.238.146.400 |
| Các khách hàng khác | 10.961.595.405 | 3.405.422.503 |
| Cộng | 128.043.616.554 | 35.174.860.868 |

4.3 Hàng tồn kho

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 119.116.715 | 251.225.195 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.407.868.741 | 9.554.537.820 |
| Hàng hóa | 181.501.232.456 | 204.766.499.519 |
| Cộng | 184.028.217.912 | 214.572.262.534 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

4.4 Phải thu khác

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Phải thu bên thứ ba | 180.000.000.000 | - |
| <i>Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (i)</i> | 180.000.000.000 | - |
| Cộng | 180.000.000.000 | - |
| Dài hạn | | |
| Phải thu bên liên quan | - | 10.000.000 |
| <i>Công ty CP Đầu tư Everland - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</i> | - | 10.000.000 |
| Phải thu bên thứ ba | 66.545.372.150 | 366.545.372.150 |
| <i>Ký cược, ký quỹ</i> | 1.845.372.150 | 1.845.372.150 |
| <i>- Công ty CP Phát triển Kinh doanh BĐS Đông Dương</i> | 1.491.024.150 | 1.491.024.150 |
| <i>- Đối tượng khác</i> | 354.348.000 | 354.348.000 |
| <i>Phải thu khác</i> | 64.700.000.000 | 364.700.000.000 |
| <i>- Dự án BT Phú Yên</i> | 500.000.000 | 500.000.000 |
| <i>- Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (i)</i> | - | 300.000.000.000 |
| <i>- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (ii)</i> | 64.200.000.000 | 64.200.000.000 |
| Cộng | 66.545.372.150 | 366.555.372.150 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**4.4 Phải thu khác (tiếp)**

Chi tiết các khoản hợp tác đầu tư giao cho Ông Nguyễn Thúc Căn – Tổng Giám đốc quản lý và chịu trách nhiệm với phần vốn đầu tư như sau:

| Số hợp đồng | Ngày | Bên hợp tác kinh doanh | Tên dự án | Địa chỉ | Tổng vốn đầu tư | Tỷ lệ giam gia | Tài sản cầm cố | Thông tin khác |
|------------------------------------|------------|--|--|---|-----------------|----------------|---|---|
| (i) 2512/2018/HHTĐT/DTĐN-EVG | 25/12/2018 | Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (sau đây gọi tắt là “Đệ Nhất”) | Khu Du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất | Thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ich, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa | 1.200 tỷ VND | 87,5:12,5 | Theo hợp đồng cầm cố số 186/2022/HĐCC-EVG-NDOT ngày 18/9/2022, tài sản cầm cố là 18.000.000 cổ phần tại Công ty CP Du lịch Crystal Holidays của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ NDOT. | Thời hạn để Đệ Nhất hoàn thành thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư là trước ngày 30/4/2023. Tuy nhiên, các bên đánh giá khó triển khai tiếp. Trong năm, Công ty đã thu hồi 120 tỷ VND bằng tiền gửi ngân hàng. |
| (ii) 99/2021/HĐH TĐT/EVG-THIENMINH | 01/4/2021 | Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh | Khu đô thị The New City | Phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang | 3.500 tỷ VND | 70:30 | Theo hợp đồng cầm cố số 056/2022/HĐCC-EVG-NDOT ngày 05/9/2022, tài sản cầm cố là 3.500.000 cổ phần tại Công ty CP Du lịch Crystal Holidays của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ NDOT. | Hiện dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng. |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**4.5 Đầu tư tài chính dài hạn**

| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
|--|--------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Đầu tư vào Công ty con | 1.040.000.000.000 | - | 600.000.000.000 | - |
| Công ty CP Everland Vân Đồn | 450.000.000.000 | - | 450.000.000.000 | - |
| Công ty CP Everland Phú Yên | 365.000.000.000 | - | 150.000.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay (i) | 225.000.000.000 | - | - | - |
| Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | 550.000.000.000 | - | 223.500.700.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii) | - | - | 223.500.700.000 | - |
| Công ty CP Everland An Giang (iii) | 550.000.000.000 | - | - | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 134.500.700.000 | - | 25.000.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii) | 113.500.700.000 | - | - | - |
| Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (iv) | 21.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay (i) | - | - | 25.000.000.000 | - |
| Cộng | 1.724.500.700.000 | - | 848.500.700.000 | - |

| Tham chiếu | Nội dung | Số tiền (VND) | Tỷ lệ sở hữu |
|------------|---|---------------|--------------|
| (i) | Công ty góp bổ sung vốn vào Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | 200 tỷ | 90% |
| (ii) | Công ty bán 11.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (tên cũ là Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays) cho bà Cao Thị Huyền My với giá chuyển nhượng là 10.500 VND/cổ phần theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/CRH-HĐCNCP ngày 15/6/2022. | 110 tỷ | 18,92% |
| (iii) | Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland An Giang | 550 tỷ | 45,83% |
| (iv) | Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (tên cũ là Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa) | 21 tỷ | 15% |

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

4.6 Phải trả người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả bên liên quan | - | 91.028.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | - | 25.028.000 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | - | 66.000.000 |
| Phải trả bên thứ ba | 44.291.780.834 | 320.324.454.051 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc | 340.371.214 | 152.357.298.683 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI | - | 36.056.267.618 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận | 15.340.365.572 | 116.247.673.491 |
| Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát | 27.556.196.500 | 3.020.688.000 |
| Các đối tượng khác | 1.054.847.548 | 12.642.526.259 |
| Cộng | 44.291.780.834 | 320.415.482.051 |

4.7 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bên liên quan trả tiền trước | 16.753.688 | - |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | 16.753.688 | - |
| Bên thứ ba trả tiền trước | 303.732.000 | 12.931.570.348 |
| Công ty CP Lexus Thăng Long | 303.732.000 | 303.732.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh | - | 12.627.838.348 |
| Cộng | 320.485.688 | 12.931.570.348 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

| | Tại ngày 01/01/2022 | | Trong năm | | Tại ngày 31/12/2022 | |
|----------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| | Số dư | VND | Tăng | Khấu trừ | Số dư | VND |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 442.490.353 | | 74.756.664.889 | 75.199.155.242 | - | |
| | Phải thu | Phải nộp | Đã nộp/khấu trừ | Phải nộp | Phải thu | Phải nộp |
| Thuế GTGT đầu ra | - | - | 79.444.189.212 | 80.814.487.988 | - | 1.370.298.776 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 5.678.665.456 | 5.691.621.735 | 6.397.489.924 | - | 6.384.533.645 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 37.710.000 | 222.710.000 | 263.000.000 | - | 78.000.000 |
| Các loại thuế khác | - | - | 5.500.000 | 5.500.000 | - | - |
| Các khoản phí, lệ phí | - | - | 311.779.099 | 311.779.099 | - | - |
| Cộng | - | 5.716.375.456 | 85.675.800.046 | 87.792.257.011 | - | 7.832.832.421 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)****4.9 Vốn chủ sở hữu****4.9.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

| Nội dung | Vốn góp của chủ sở hữu | | Thặng dư vốn cổ phần | | Quỹ đầu tư phát triển | | LNST chưa phân phối | | Cộng | |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----|---------------------|-----|------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2021 | 600.000.000.000 | (234.100.000) | 33.224.465.740 | 57.864.178.561 | 690.854.544.301 | | | | | |
| Góp vốn | 450.000.000.000 | - | - | - | 450.000.000.000 | | | | | |
| Lãi trong năm | - | - | - | - | 22.585.770.237 | | | | | 22.585.770.237 |
| Trích quỹ ĐTPT | - | - | 1.814.057.410 | - | (1.814.057.410) | | | | | - |
| Trích quỹ KTPL | - | - | - | - | (1.399.028.705) | | | | | (1.399.028.705) |
| Giảm khác | - | - | (217.100.000) | - | (217.100.000) | | | | | (217.100.000) |
| Tại ngày 31/12/2021 | 1.050.000.000.000 | (451.200.000) | 35.038.523.150 | 77.236.862.683 | 1.161.824.185.833 | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 1.050.000.000.000 | (451.200.000) | 35.038.523.150 | 77.236.862.683 | 1.161.824.185.833 | | | | | |
| Góp vốn (i) | 1.102.498.360.000 | - | - | - | 1.102.498.360.000 | | | | | 1.102.498.360.000 |
| Lãi trong năm | - | - | - | - | 23.058.075.992 | | | | | 23.058.075.992 |
| Trích quỹ ĐTPT 2021 (ii) | - | - | 2.258.577.024 | - | (2.258.577.024) | | | | | - |
| Trích quỹ KTPL 2021 (ii) | - | - | - | - | (1.129.288.512) | | | | | (1.129.288.512) |
| Thưởng BĐH 2021 (ii) | - | - | - | - | (492.000.000) | | | | | (492.000.000) |
| Giảm khác | - | - | (255.600.000) | - | (5.609.000) | | | | | (261.209.000) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 2.152.498.360.000 | (706.800.000) | 37.297.100.174 | 43.911.104.139 | 2.232.999.764.313 | | | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

4.9 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.9.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp)

(i) Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn bằng các hình thức phát hành cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/4/2021. Tổng số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành là 110.249.836 cổ phiếu, tương ứng 1.102.498.360.000 VND, bao gồm:

- 5.249.836 cổ phiếu đã phát hành căn cứ theo báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tương đương 52.498.360.000 VND. Nguồn vốn phát hành là lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến hết năm 2020, dùng để trả cổ tức với tỷ lệ 20:1 cho các cổ đông hiện hữu theo Danh sách cổ đông tại ngày 18/01/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này;
- 105.000.000 cổ phiếu đã phát hành căn cứ theo báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu số 31/2022/EVG-BC ngày 25/02/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 964/UBCK-QLCB ngày 15/2/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này.

(ii) Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư và phát triển, trích thưởng Ban Điều hành được thực hiện theo Nghị quyết số 108/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 14/6/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

4.9 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.9.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| Tên cổ đông | Số vốn đã góp | | | |
|-------------------------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
| | 1.000 VND | % | 1.000 VND | % |
| Ông Lê Đình Vinh | 566.691.000 | 26,33 | 266.000.000 | 25,33 |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | 161.437.500 | 7,50 | 78.750.000 | 7,50 |
| Công ty TNHH Dream House Asia | 116.850.000 | 5,43 | 57.000.000 | 5,43 |
| Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT | 94.500.000 | 4,39 | - | - |
| Các cổ đông khác | 1.213.019.860 | 56,35 | 648.250.000 | 61,74 |
| Cộng | 2.152.498.360 | 100 | 1.050.000.000 | 100 |

4.9.3 Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 215.249.836 | 105.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 215.249.836 | 105.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | 215.249.836 | 105.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 215.249.836 | 105.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | 215.249.836 | 105.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng hóa | 787.889.756.835 | 674.124.244.254 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ thi công | 9.935.658.696 | 12.883.730.672 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác | 11.566.130.379 | 15.198.195.248 |
| Cộng | 809.391.545.910 | 702.206.170.174 |

5.2 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 761.218.939.616 | 655.697.575.867 |
| Giá vốn của dịch vụ thi công | 7.751.923.729 | 6.214.733.517 |
| Giá vốn của dịch vụ khác | 7.734.375.222 | 6.682.801.776 |
| Cộng | 776.705.238.567 | 668.595.111.160 |

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 17.797.664 | 6.603.313 |
| Lãi bán các khoản đầu tư tài chính (i) | 5.500.000.000 | 3.991.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | - | 113.738.396 |
| Cộng | 5.517.797.664 | 4.111.341.709 |

(i) Đây là lãi chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH, chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.5 "Đầu tư tài chính dài hạn".

5.4 Chi phí bán hàng

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên bán hàng | 1.839.217.795 | 1.371.128.767 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 507.500.000 | 707.533.265 |
| Cộng | 2.346.717.795 | 2.078.662.032 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (TIẾP)

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.257.967.443 | 1.526.879.117 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng | 119.919.629 | 91.957.085 |
| Chi phí khấu hao tài sản | 297.523.814 | 217.790.304 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 5.500.000 | 4.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và khác bằng tiền | 2.413.766.909 | 5.107.833.281 |
| Cộng | 4.094.677.795 | 6.948.459.787 |

5.6 Chi phí khác

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản bị phạt | 159.367.940 | 220.349.141 |
| Các khoản khác | 2.250.000.002 | 505 |
| Cộng | 2.409.367.942 | 220.349.646 |

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh riêng vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 29.455.565.916 | 28.277.391.872 |
| Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận | 2.531.883.702 | 180.716.303 |
| Chi phí không được trừ | 2.531.883.702 | 258.149.141 |
| (Giảm) dự phòng phải thu khó đòi | - | (77.432.838) |
| Lợi nhuận sau điều chỉnh | 31.987.449.618 | 28.458.108.175 |
| Thu nhập tính thuế ước tính trong năm | 31.987.449.618 | 28.458.108.175 |
| Thuế suất (%) | 20% | 20% |
| Thuế TNDN ước tính trong năm | 6.397.489.924 | 5.691.621.635 |
| CP thuế TNDN hiện hành ước tính | 6.397.489.924 | 5.691.621.635 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | 5.678.665.456 | 4.614.553.232 |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | (5.691.621.735) | (4.627.509.411) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm | 6.384.533.645 | 5.678.665.456 |

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên | 3.345.958.078 | 3.705.946.661 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 132.399.400 | 4.056.906.381 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng | 119.919.629 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 297.523.814 | 217.790.304 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 5.500.000 | 4.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và khác bằng tiền | 10.655.642.131 | 14.088.041.122 |
| Giá vốn hàng bán | 761.218.939.616 | - |
| Cộng | 775.775.882.668 | 22.072.684.468 |

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Từ 01 năm trở xuống | 6.922.656.675 | 6.674.613.075 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 5.398.960.275 | 12.321.616.950 |
| Cộng | 12.321.616.950 | 18.996.230.025 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Cam kết thuê hoạt động (tiếp)**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê văn phòng theo 02 hợp đồng thuê như sau:

| SỐ | SỐ | Ngày | Địa điểm thuê | Bên | Diện tích thuê | Đơn | Thời hạn | Thanh | Mục đích |
|------------|--|-----------------|---|---|--|--------------------------------|---|--------------|--|
| STT | hợp đồng | hợp đồng | | cho thuê | | giá thuê | thuê | toán | |
| 1 | 18/2021/ HỆTVP | 18/01/2021 | Ô số 4 và số 5, tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 đường Lê Văn Lương, khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội | Ông Trần Mạnh Dũng | 510 m ² | Chi tiết ở dưới (i) | 03 năm kể từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 31/3/2024 | 03 tháng/lần | Cho thuê |
| 2 | 0108/2019/H ĐTVP-DD- EVG | 21/8/2019 | Tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội | Công ty CP Phát triển Kinh doanh BĐS Đông Dương | 1.220 m ² | 17,5 USD/m ² /tháng | 05 năm kể từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 30/9/2024 | 03 tháng/lần | Vấn phòng làm việc và thực hiện các hoạt động kinh doanh |
| | Phụ lục số 01/2021/ PLHD/DD- EVL | 26/2/2021 | | | Giảm diện tích thuê 385,5 m ² kể từ ngày 01/3/2021 | | | | |
| | Phụ lục số 02/2021/ PLHD/DD- EVL | 10/10/2021 | | | Tăng diện tích thuê 162,25 m ² kể từ ngày 10/10/2021 đến hết ngày 30/9/2024 | | | | |

(i) Chi tiết đơn giá thuê như sau:

Thời gian

| Đơn giá thuê (chưa VAT) |
|-----------------------------------|
| 12 tháng đầu tiên |
| Tháng thứ 13 đến tháng thứ 24 |
| Từ tháng thứ 25 trở đi |
| 277.920 VND/m ² /tháng |
| 301.080 VND/m ² /tháng |
| 347.400 VND/m ² /tháng |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--|
| Công ty CP Everland Phú Yên | Công ty con |
| Công ty CP Everland Vân Đồn | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | Công ty con |
| Công ty CP Everland An Giang | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH |
| Công ty CP 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 |
| Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Everland Vĩnh Phúc |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là cổ đông lớn của Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh | Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên | Chi nhánh hạch toán độc lập |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp | Chi nhánh hạch toán phụ thuộc |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cổ đông của Công ty | Chi nhánh hạch toán phụ thuộc |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP Everland Phú Yên | 446.028.703 | 355.825.342 |
| Công ty CP Everland Vân Đồn | 812.617.526 | 111.620.317 |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | 699.939.803 | 360.865.291 |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 2.191.753.120 | 2.873.261.722 |
| Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | 716.083.039 | 744.479.221 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 3.580.456.610 | 1.074.587.274 |
| Công ty CP Everland Vĩnh Phúc | 130.479.009 | - |
| Cộng | 8.577.357.810 | 5.520.639.167 |

Mua hàng

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | - | 43.107.373 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Công ty CP Everland Phú Yên | - | 55.129.033 |
| Cộng | 60.000.000 | 158.236.406 |

Chuyển nhượng đầu tư, góp vốn đầu tư

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.5 “Đầu tư tài chính dài hạn”.

Tài sản đảm bảo

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.4 “Phải thu khác”.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

| Tên | Chức vụ | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Ông Lê Đình Vinh | Chủ tịch HĐQT | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 297.120.000 | 291.271.667 |
| Ông Lê Đình Tuấn | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 259.275.000 | 248.881.562 |
| Bà Dương Thị Vân Anh | Thành viên HĐQT | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Ngô Việt Hưng | Thành viên độc lập HĐQT | 40.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên HĐQT | 20.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Phong | Trưởng ban Kiểm soát | - | 15.000.000 |
| Bà Cao Thị Hòa | Trưởng ban Kiểm soát | 60.000.000 | 45.000.000 |
| Bà Nguyễn Hà Nguyên | Thành viên BKS | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Bà Vũ Minh Huệ | Thành viên BKS | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Bà Lê Thị Tuyền | Phó Tổng Giám đốc | - | 146.970.167 |
| Cộng | | 928.395.000 | 912.153.229 |

Chia cổ tức và tặng vốn

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.12 "Vốn chủ sở hữu".

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.2 "Phải thu ngắn hạn của khách hàng";
- Thuyết minh số 4.4 "Phải thu khác";
- Thuyết minh số 4.5 "Đầu tư tài chính dài hạn";
- Thuyết minh số 4.6 "Phải trả người bán ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.7 "Người mua trả tiền trước ngắn hạn";

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội.



Nguyễn Thúc Cận
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kê toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

