CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

E=CANNT.MS@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0100104066, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/223 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm được trình bày từ trang 05 đến trang 35, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
EVERLAND GROUP

Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số: 074/2024/BCKT-HT.00186

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27/3/2024, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp

Chúng tôi được bổ nhiệm kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland vào ngày 20/12/2023 và do đó chúng tôi đã không được chứng kiến việc kiểm kê thực tế số lượng tiền mặt tồn quỹ và hàng tồn kho tại thời điểm đầu năm. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với số lượng tiền mặt tồn quỹ và số lượng hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022. Do số dư tiền mặt và hàng tồn kho đầu năm có ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm của Công ty, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh đối với lợi nhuận cho năm tài chính được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hay không.

Văn phòng Hà Nội • Tel: +8424 3837 3666 • Số 44 Nguyễn Công Hoan • Phường Ngọc Khánh • Quận Ba Đình • Thành phố Hà Nội • Việt Nam

AFC Việt Nam là công ty thành viên của tập đoàn PKF quốc tế, mạng lưới của các công ty độc lập và không thừa nhận bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào cho các

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu trong đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp", Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Ý kiến chấp nhận toàn phần về tình hình tài chính

Theo ý kiến của chúng tôi, Bảng cân đối kế toán tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính riêng trong báo cáo kiểm toán ngày 14/4/2023 về việc:

(i) 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.

(ii) 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 ký 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 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.

Vấn đề (i) tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đã được Kiểm toán viên nêu ý kiến kiểm toán tại Báo cáo kiểm toán này.

Vấn đề (ii) không ảnh hưởng đối với ý kiến kiểm toán của chúng tôi về báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

M.S.C.N: 0300448995-006-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH
Q. BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

NGUYỄN TRUNG THÀNH
Giám đốc
Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề
Kiểm toán số 1673-2023-009-1

PHẠM QUANG KHẢI
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề
Kiểm toán số 4018-2022-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.002.400.846.179**	**501.297.581.389**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**21.333.524.157**	**6.415.540.694**
Tiền	111		11.333.524.157	6.415.540.694
Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**856.744.386.142**	**309.713.948.554**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	165.338.724.744	128.043.616.554
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	53.761.906.877	1.670.332.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	637.643.754.521	180.000.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.6	**124.215.196.056**	**185.107.845.184**
Hàng tồn kho	141		124.215.196.056	185.107.845.184
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**107.739.824**	**60.246.957**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	30.861.722	60.246.957
Thuế GTGT được khấu trừ	152		76.878.102	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.925.558.999.887**	**1.792.432.912.972**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**66.215.372.150**	**66.545.372.150**
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	66.215.372.150	66.545.372.150
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**976.447.494**	**1.386.840.822**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	976.447.494	1.386.840.822
- Nguyên giá	222		5.272.485.364	5.272.485.364
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(4.296.037.870)	(3.885.644.542)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**150.000.000**	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		150.000.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.2	**1.858.217.180.243**	**1.724.500.700.000**
Đầu tư vào công ty con	251		1.049.000.000.000	1.040.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		550.000.000.000	550.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		244.500.700.000	134.500.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(283.519.757)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255		15.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**2.927.959.846.066**	**2.293.730.494.361**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**671.024.309.848**	**60.730.730.048**
Nợ ngắn hạn	**310**		**147.646.909.848**	**60.376.382.048**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	37.066.763.723	44.291.780.834
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	320.485.688
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	19.115.166.908	7.832.832.421
Phải trả người lao động	314		581.895.049	659.890.251
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	6.218.684.932	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	1.729.097.300	630.842.767
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	74.649.848.049	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.285.453.887	6.640.550.087
Nợ dài hạn	**330**		**523.377.400.000**	**354.348.000**
Phải trả dài hạn khác	337	5.12	377.400.000	354.348.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	523.000.000.000	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.256.935.536.218**	**2.232.999.764.313**
Vốn chủ sở hữu	**410**	5.14	**2.256.935.536.218**	**2.232.999.764.313**
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		39.602.907.773	37.297.100.174
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		65.541.068.445	43.911.104.139
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.960.092.740	20.853.028.147
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25.580.975.705	23.058.075.992
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.927.959.846.066**	**2.293.730.494.361**

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vi Thị Chinh	Nguyễn Tâm Băng	Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	6.1	**678.120.027.956**	**809.391.545.910**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	309.068.400	-
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	**10**		**677.810.959.556**	**809.391.545.910**
Giá vốn hàng bán	11	6.3	637.180.068.449	776.705.238.567
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**40.630.891.107**	**32.686.307.343**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	8.254.162.319	5.517.797.664
Chi phí tài chính	22	6.5	1.362.436.379	22.602.739
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.078.916.622*	*22.602.739*
Chi phí bán hàng	25	6.6	4.929.798.637	2.346.717.795
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	7.563.640.155	4.094.677.795
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**35.029.178.255**	**31.740.106.678**
Thu nhập khác	31	6.8	567.594.868	124.827.180
Chi phí khác	32	6.9	2.218.423.038	2.409.367.942
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.650.828.170)	(2.284.540.762)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**33.378.350.085**	**29.455.565.916**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	7.797.374.380	6.397.489.924
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 – 51)	**60**		**25.580.975.705**	**23.058.075.992**

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vi Thị Chinh	Nguyễn Tâm Băng	Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		33.378.350.085	29.455.565.916
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		410.393.328	297.523.814
Các khoản dự phòng	03		283.519.757	(117.861.983)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.254.162.319)	(5.517.797.664)
Chi phí lãi vay	06		1.078.916.622	22.602.739
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**26.897.017.473**	**24.140.032.822**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(726.258.267.156)	26.698.125.667
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		60.892.649.128	30.544.044.622
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		6.151.263.251	(287.177.107.242)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.385.235	15.337.932
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.078.916.622)	(24.246.575)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.950.109.680)	(5.691.621.735)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(957.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(636.316.978.371)**	**(212.453.034.509)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(162.000.000)	(1.791.981.818)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		187.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(119.000.000.000)	(1.106.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	235.500.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.256.480.035	17.797.664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**54.094.480.035**	**(872.274.184.154)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.050.000.000.000
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	600.630.624.714	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(2.980.776.665)	(2.000.000.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(509.366.250)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**597.140.481.799**	**1.048.000.000.000**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**14.917.983.463**	**(36.727.218.663)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**6.415.540.694**	**43.142.759.357**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	5.1	**21.333.524.157**	**6.415.540.694**

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vi Thị Chinh	Nguyễn Tâm Băng	Nguyễn Thúc Cẩn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0100104066, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 2.152.498.360.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại và Bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:
- 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;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 56 người (tại ngày 31/12/2022 là: 56 người).

Các công ty con tại ngày 31/12/2023, bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90,00%	90,00%
3	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60,00%	60,00%
4	Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90,00%	90,00%

Các công ty liên doanh, liên kết tại ngày 31/12/2023, bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty liên kết	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Hồ Chí Minh	45,83%	45,83%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Các Chi nhánh và văn phòng đại diện tại ngày 31/12/2023, bao gồm:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Văn phòng đại diện tại Phú Yên	Số 23 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Yên, Thị xã Sông Cầu, Phú Yên
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, Phường 1, Thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Quảng Ninh	Số F43 Khu đô thị Cảng Ngọc Châu, Phường Tuần Châu, Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc

1.6. Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp này.

Những chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở hợp cộng các Báo cáo tài chính của Văn phòng - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (Văn phòng) và Báo cáo tài chính của các Chi nhánh (Chi nhánh). Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng với Chi nhánh được loại trừ khi hợp cộng Báo cáo tài chính.

Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con là những công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Trên Bảng cân đối kế toán, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế 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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

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

4.6 Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm và các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

4.7 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham giá trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Công ty tham gia BCC theo thỏa thuận chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

4.8 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.9 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán,

được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.11 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.12 Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.13 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Thu nhập từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.14 Chi phí

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo.

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty;
- Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1. Tiền

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Tiền mặt	1.314.039.625	1.076.713.780
+	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.019.484.532	5.338.826.914
+	Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	-
	Cộng	**21.333.524.157**	**6.415.540.694**

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2023, là khoản tiền gửi tại Ngân hàng Viettinbank - Chi nhánh Thanh Xuân, có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 3,25 %/năm

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	-	-	-	-
Dài hạn	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**	-	-
Trái phiếu	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Cộng	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**	-	-

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	**1.049.000.000.000**	**(283.519.757)**		**1.049.000.000.000**	-	
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	365.000.000.000	-	(**)	365.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	225.000.000.000	-	(**)	225.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	450.000.000.000	-	(**)	450.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Meta Tour	9.000.000.000	(283.519.757)	(**)	-	-	(**)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**550.000.000.000**	-	(**)	**550.000.000.000**	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland An Giang	550.000.000.000	-	(**)	550.000.000.000	-	(**)
Đầu tư vào đơn vị khác	**244.500.700.000**	-		**134.500.700.000**	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	-	(**)	113.500.700.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	131.000.000.000	-	(**)	21.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG	**1.843.500.700.000**	**(283.519.757)**		**1.724.500.700.000**	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2023

	Tên Công ty	% quyền biểu quyết	% lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
	Công ty con				
+	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	91,25%	91,25%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
+	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	90,00%	90,00%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
+	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	60,00%	60,00%	Kinh doanh bất động sản	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh
+	Công ty Cổ phần Meta Tour	90,00%	90,00%	Điều hành tua du lịch	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
	Công ty liên doanh liên kết				
+	Công ty Cổ phần Everland An Giang	45,83%	45,83%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
	Đầu tư vào đơn vị khác				
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	18,92%	Điều hành tua du lịch	Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
+	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	16,58%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

(*) Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con (xem tại thuyết minh số 8.3)

(**) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.3. Phải thu của khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	103.280.543.642	-
+	Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud	23.725.875.206	13.484.589.894
+	Công ty Cổ phần NAMHA INDUSONE	17.292.408.980	-
+	Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	259.955.596	26.612.542.396
+	Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	1.976.278.631	74.732.917.016
+	Các khoản phải thu khách hàng khác	18.803.662.689	13.213.567.248
	Cộng	**165.338.724.744**	**128.043.616.554**

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Công ty Luật TNHH Vietthink	2.593.109.909	695.088.199
+	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	5.709.622	5.842.444
+	Công ty CP Everland Vân Đồn	220.881.181	3.160.118
+	Công ty Cổ Phần Đầu tư Xuân Đài Bay	148.255.579	-
+	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	71.161.857	3.326.619
+	Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	-	87.916.561
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	156.128.125
	Cộng	**3.039.118.148**	**951.462.066**

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	37.381.515.788	-
+	Công ty Cổ Phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	14.010.775.420	-
+	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Công nghệ Thủ Đô	550.000.000	700.000.000
+	Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512.582.000	512.582.000
+	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP	-	320.000.000
+	Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.307.033.669	137.750.000
	Cộng	**53.761.906.877**	**1.670.332.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.5. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.794.521	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất **(1)**	-	-	180.000.000.000	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh **(2)**	637.500.000.000	-	-	-
+ Phải thu khác	120.960.000	-	-	-
Cộng	**637.643.754.521**	**-**	**180.000.000.000**	

b) Dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh **(3)**	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên **(4)**	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Ký cược, ký quỹ **(5)**	1.515.372.150	-	1.845.372.150	-
Cộng	**66.215.372.150**	**-**	**66.545.372.150**	**-**

(1) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất", với giá trị chuyển nhượng là 187.000.000.000 VND.

(2) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh tại ngày 31/12/2023, số tiền 637.500.000.000 VND.

Khoản tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh là một phần số tiền đặt cọc trên Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 để thực hiện nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 theo tỷ lệ hợp tác của Công ty tại Thỏa thuận hợp tác số 01/HH5/2023/TTHT/EVG-TN-HNV-TP-VN-TQ-CT-ALA-HL-TT-ĐKH, ngày 11/08/2023.

Thông tin của Phần Dự án nhận chuyển nhượng

Tên gọi dự kiến: Sky Lumiere Center
Địa điểm: tại Ô đất ký hiệu HH5 nằm trong Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh
Diện tích đất: 48.452 m2
Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)
Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m2
Hiện trạng đang sử dụng: đất trống

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 hiện đang được thế chấp cho Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty.

(3) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh tại ngày 31/12/2023, số tiền 64.200.000.000 VND.

Khoản tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị New City tại phường Núi San, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Thông tin của hợp đồng và dự án

Tên dự án: Khu đô thị The New City
Địa điểm thực hiện dự án: Phường Núi Sam, Thành phố Châu Đốc, Tỉnh An Giang
Diện tích dự án: 106,73 ha
Tổng vốn đầu tư: 3.500 tỷ VND
Dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 448/QĐ-UBND do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 04/3/2020
Ngày 02/4/2021, Dự án đã được UBND Thành phố Châu Đốc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tại Quyết định số 325/QĐ-UBND
Nội dung hợp tác: hoàn thiện thủ tục và hồ sơ pháp lý về đầu tư, xây dựng, đất đai của Dự án; Huy động vốn đầu tư; Bồi thường giải phóng mặt bằng; Triển khai đầu tư xây dựng; Quản lý dự án; Phân phối sản phẩm; Phân chia lợi ích và rủi ro; Các vấn đề khác liên quan đến Dự án
Tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư: Công ty Thiên Minh 30%, Công ty 70%

(4) Thông tin về khoản phải thu liên quan đến Dự án BT Phú Yên:

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

Các bên tham gia: Công ty Quảng Lợi, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Phúc.

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

(5) Khoản ký cược, ký quỹ dài hạn tại ngày 31/12/2023, là các khoản tiền đặt cọc để thuê văn phòng. Cụ thể:

Công ty đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Ông Trần Mạnh Dũng để thuê mặt bằng tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng số 18/2021/HDVP ngày 18/01/2021, thời hạn hợp đồng 3 năm từ 01/04/2021.

Công ty đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ BĐS Đông Dương để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.6. Hàng tồn kho

		31/12/2023		01/01/2023 (trình bày lại)	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+	Nguyên liệu, vật liệu	-	-	119.116.715	-
+	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (**)	37.319.167.371	-	3.487.496.013	-
+	Hàng hóa	67.357.793.530	-	181.501.232.456	-
+	Hàng gửi bán	19.538.235.155	-	-	-
	Cộng	**124.215.196.056**	**-**	**185.107.845.184**	**-**

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

			31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
-	Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	(**)	34.911.298.630	1.079.627.272
-	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng		2.407.868.741	2.407.868.741
	Cộng		**37.319.167.371**	**3.487.496.013**

(**) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01/01/2023 được trình bày lại do trong năm 2023, các khoản chi phí thực hiện dự án bất động sản đang xây dựng của Công ty chuyển từ theo dõi tại tài khoản Xây dựng cơ bản dở dang sang tài khoản Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Việc phân loại lại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang làm cho chỉ tiêu hàng tồn kho đầu năm tăng thêm 1.079.627.272 đồng so với cuối năm trước, và chỉ tiêu chi phí xây dựng cơ bản dở dang giảm đi tương ứng.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2023	**383.636.364**	**4.888.849.000**	**5.272.485.364**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư 31/12/2023	**383.636.364**	**4.888.849.000**	**5.272.485.364**
Giá trị đã hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2023	**383.636.364**	**3.502.008.178**	**3.885.644.542**
Khấu hao trong năm	-	410.393.328	410.393.328
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư 31/12/2023	**383.636.364**	**3.912.401.506**	**4.296.037.870**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	-	1.386.840.822	1.386.840.822
Tại ngày 31/12/2023	**-**	**976.447.494**	**976.447.494**

(*) Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 976.447.494 đồng

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 383.636.364 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	24.373.658	44.356.524
+ Các khoản khác	6.488.064	15.890.433
Cộng	**30.861.722**	**60.246.957**

5.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	196.268.904	196.268.904	27.556.196.500	27.556.196.500
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương Mại An Thuận	-	-	15.340.365.572	15.340.365.572
+ Công ty Cổ phần BKT	17.085.819.765	17.085.819.765	-	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng & Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	8.290.892.670	8.290.892.670	-	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	5.213.981.300	5.213.981.300	-	-
+ Phải trả cho các đối tượng khác	6.279.801.084	6.279.801.084	1.395.218.762	1.395.218.762
Cộng	**37.066.763.723**	**37.066.763.723**	**44.291.780.834**	**44.291.780.834**

5.10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2023 VND
+ Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.370.298.776	13.921.299.802	7.408.530.015	7.883.068.563
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.384.533.645	7.797.674.380	2.950.109.680	11.232.098.345
+ Thuế thu nhập cá nhân	78.000.000	25.468.313	103.468.313	-
+ Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	8.000.000	8.000.000	-
+ Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	226.215.860	226.215.860	-
Cộng	**7.832.832.421**	**21.978.658.355**	**10.696.323.868**	**19.115.166.908**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.11. Chi phí phải trả ngắn hạn

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Chi phí lãi vay	6.218.684.932	-
+	Các khoản trích trước khác	-	-
	Cộng	**6.218.684.932**	**-**

5.12. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	89.097.300	121.476.517
+	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	240.000.000	-
+	Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	509.366.250
+	Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.400.000.000	-
	Cộng	**1.729.097.300**	**630.842.767**

b) Dài hạn

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	377.400.000	354.348.000
+	Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
	Cộng	**377.400.000**	**354.348.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.13. Vay và nợ thuê tài chính

		31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn							
+ Ngân hàng MB Bank - CN Hà Đông		1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng VP Bank - CN Chương Dương	(1)	12.999.848.049	12.999.848.049	15.980.624.714	2.980.776.665	-	-
+ Ngân hàng Agribank- CN Vĩnh Phúc II	(2)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Cộng		**74.649.848.049**	**74.649.848.049**	**77.630.624.714**	**2.980.776.665**	**-**	**-**

		31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
b) Vay dài hạn							
+ Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam	(3)	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	-
Cộng		**523.000.000.000**	**523.000.000.000**	**523.000.000.000**	**-**	**-**	**-**

(*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo thời gian như sau

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	523.000.000.000	-
Trên 5 năm	-	-
Cộng	**523.000.000.000**	**-**

(*) Thông ty chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2023:

	Bên cho vay	Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
(1)	Ngân hàng VP Bank - CN Ngô Quyền - PGD Chương Dương	12.999.848.049	Theo từng khế ước nhận nợ cụ thể	Theo từng khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty	Tài sản thế chấp: cổ phiếu thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn
(2)	Ngân hàng Agribank- CN Vĩnh Phúc II	60.000.000.000	06 tháng	8%/năm và điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ 03 tháng/lần	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động SXKD	Thế chấp tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 0104228175/HĐTC, ký ngày 11/10/2023 giữa NH với Bên thế chấp là Ông Lê Đình Vinh cùng vợ là Bà Lê Kim Thanh
(3)	Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam	523.000.000.000	36 tháng	12%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	Cho vay thanh toán Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án/Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án - dự án HH5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CT-DA 00506, ngày 21/3/2020 thuộc dự án Sky Lumiere Center	Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phân dự án - Dự án Sky Lumiere Center. Giá trị định giá: 743,663 tỷ đồng; Giá trị đảm bảo tối đa: 523 tỷ đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.14. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2022	**1.050.000.000.000**	**(451.200.000)**	**35.038.523.150**	**77.236.862.683**	**1.161.824.185.833**
Tăng vốn trong năm trước	1.102.498.360.000			(52.498.360.000)	1.050.000.000.000
Lãi trong năm trước				23.058.075.992	23.058.075.992
Trích quỹ ĐTPT năm 2021			2.258.577.024	(2.258.577.024)	-
Trích quỹ KTPL năm 2021				(1.129.288.512)	(1.129.288.512)
Thưởng BĐH năm 2021				(492.000.000)	(492.000.000)
Giảm khác		(255.600.000)		(5.609.000)	(261.209.000)
Số dư 01/01/2023	**2.152.498.360.000**	**(706.800.000)**	**37.297.100.174**	**43.911.104.139**	**2.232.999.764.313**
Tăng vốn trong năm nay					
Lãi trong năm nay				25.580.975.705	25.580.975.705
Trích quỹ ĐTPT năm 2022			2.305.807.599	(2.305.807.599)	-
Trích quỹ KTPL năm 2022				(1.152.903.800)	(1.152.903.800)
Thưởng BĐH năm 2022				(492.000.000)	(492.000.000)
Giảm khác				(300.000)	(300.000)
Số dư 31/12/2023	**2.152.498.360.000**	**(706.800.000)**	**39.602.907.773**	**65.541.068.445**	**2.256.935.536.218**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	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
+	Vốn góp của các đối tượng khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
	Cộng	**2.152.498.360.000**	**2.152.498.360.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

		Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
-	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+	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
-	Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	52.498.360.000

d) Cổ phiếu

		31/12/2023	01/01/2023
-	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
-	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+	Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
-	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+	Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu

		Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+	Doanh thu bán hàng	657.032.370.278	787.889.756.835
+	Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.087.657.678	11.566.130.379
+	Doanh thu xây lắp	-	9.935.658.696
	Cộng	**678.120.027.956**	**809.391.545.910**

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

		Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	457.664.256	446.028.703
+	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	524.634.497	699.939.803
+	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	761.480.051	812.617.526
+	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	257.131.178	130.479.009
+	Công ty Luật TNHH Vietthink	4.913.654.979	3.580.456.610
	Cộng	**6.914.564.961**	**5.669.521.651**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Giảm giá hàng bán	309.068.400	-
Cộng	**309.068.400**	**-**

6.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Giá vốn của hàng hóa đã bán	622.977.300.250	761.218.939.616
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.202.768.199	7.734.375.222
+ Giá vốn xây lắp	-	7.751.923.729
Cộng	**637.180.068.449**	**776.705.238.567**

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.254.162.319	17.797.664
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.000.000.000	5.500.000.000
Cộng	**8.254.162.319**	**5.517.797.664**

6.5. Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Lãi tiền vay	1.078.916.622	22.602.739
+ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	283.519.757	-
Cộng	**1.362.436.379**	**22.602.739**

6.6. Chi phí bán hàng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên	4.567.855.383	1.839.217.795
+ Chi phí dụng cụ, đồ dùng	450.000	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	361.493.254	507.500.000
Cộng	**4.929.798.637**	**2.346.717.795**

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	4.086.361.919	1.257.967.443
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	95.708.469	119.919.629
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	273.595.552	297.523.814
+ Thuế, phí và lệ phí	10.665.000	5.500.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.909.304.425	1.414.276.693
+ Chi phí bằng tiền khác	188.004.790	999.490.216
Cộng	**7.563.640.155**	**4.094.677.795**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.8. Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Tiền phạt thu được	-	-
+ Các khoản khác	567.594.868	124.827.180
Cộng	**567.594.868**	**124.827.180**

6.9. Chi phí khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Các khoản bị phạt	299.405.957	159.367.940
+ Các khoản khác	1.919.017.081	2.250.000.002
Cộng	**2.218.423.038**	**2.409.367.942**

6.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	96.158.469	132.399.400
+ Chi phí nhân công	8.654.217.302	3.345.958.078
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	410.393.328	297.523.814
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.611.032.155	2.537.794.329
+ Chi phí khác bằng tiền	545.143.896	8.243.267.431
Cộng	**46.316.945.150**	**14.556.943.052**

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.797.374.380	6.397.489.924
+ Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**7.797.374.380**	**6.397.489.924**

7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	600.630.624.714	-
Cộng	**600.630.624.714**	**-**

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.980.776.665	2.000.000.000
Cộng	**2.980.776.665**	**2.000.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty

8.3 Thông tin về các bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

b) Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng

TT	Bên liên quan	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
1	Ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Phó Chủ tích HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	293.880.000	297.120.000
3	Bà Dương Thị Vân Anh - Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
4	Ông Lê Đình Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	258.465.000	259.275.000
5	Ông Ngô Việt Hưng - Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	40.000.000
6	Bà Cao Thị Hòa - Trưởng BKS	60.000.000	60.000.000
7	Ông Nguyễn Hà Nguyên - Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
8	Bà Vũ Minh Huệ - Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
9	Nguyễn Tâm Băng - Kế toán trưởng	162.417.000	-
10	Khương Thị Hường - Kế toán trưởng	-	185.772.000
	Cộng	**1.086.762.000**	**1.094.167.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

c) Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan khác

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Xem chi tiết tại thuyết minh số 6.1)

d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
1	**Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn**		
	Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3		
2	**Phải thu khác ngắn hạn**		
+	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	25.920.000	-
+	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	69.120.000	-
+	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	25.920.000	-
	Cộng	**120.960.000**	**-**
3	**Người mua trả tiền trước**		
+	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	-	16.753.688
	Cộng	**-**	**16.753.688**

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vi Thị Chinh	Nguyễn Tâm Băng	Nguyễn Thúc Cẩn