

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

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

Quý IV năm 2023

Hà Nội, Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	1	2	3	4	5
A	Tài sản ngắn hạn	100		1.897.721.570.398	1.278.544.162.564
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>129.089.188.082</i>	<i>30.282.114.819</i>
1	Tiền	111		52.589.188.082	30.282.114.819
2	Các khoản tương đương tiền	112		76.500.000.000	
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>1.677.875.976.796</i>	<i>1.055.733.370.253</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	271.326.399.819	400.275.838.006
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	448.401.755.383	391.378.943.562
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		180.050.000.000	80.600.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	778.097.821.594	183.478.588.685
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>89.303.897.426</i>	<i>184.194.102.228</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.05	89.303.897.426	184.194.102.228
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>1.452.508.094</i>	<i>8.334.575.264</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.06	86.718.525	65.196.957
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.365.789.569	8.269.378.307
B	Tài sản dài hạn	200		1.699.870.215.047	1.385.188.440.879
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>66.235.372.150</i>	<i>66.545.372.150</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.04	66.235.372.150	66.545.372.150
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>997.878.686</i>	<i>1.415.872.010</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	997.878.686	1.415.872.010
	- Nguyên giá	222		5.530.785.364	5.530.785.364
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.532.906.678)	(4.114.913.354)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>818.332.409.911</i>	<i>631.817.180.184</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	818.332.409.911	631.817.180.184
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>811.302.356.267</i>	<i>685.143.937.922</i>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.08	551.801.656.267	550.643.237.922
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		244.500.700.000	134.500.700.000
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		15.000.000.000	-
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>3.002.198.033</i>	<i>266.078.613</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.06	3.002.198.033	266.078.613
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.597.591.785.445	2.663.732.603.443

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
C	Nợ phải trả	300		968.245.023.987	65.185.088.192
I	Nợ ngắn hạn	310		240.825.060.103	64.830.740.192
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	128.138.112.441	47.403.774.551
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	144.339.618	303.732.000
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	20.421.625.591	8.790.345.491
4	Phải trả người lao động	314		957.847.628	995.544.002
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		6.452.944.191	-
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	1.774.888.698	696.794.061
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	74.649.848.049	-
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.285.453.887	6.640.550.087
II	Nợ dài hạn	330		727.419.963.884	354.348.000
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		204.042.563.884	-
1	Phải trả dài hạn khác	337	V.13	377.400.000	354.348.000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	523.000.000.000	-
D	Vốn chủ sở hữu	400		2.629.346.761.458	2.598.547.515.251
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.15	2.629.346.761.458	2.598.547.515.251
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		39.602.907.773	37.297.100.174
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.285.628.659	48.418.359.425
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		44.464.260.455	23.028.270.980
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		30.821.368.204	25.390.088.445
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		362.666.665.026	361.040.495.652
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.597.591.785.445	2.663.732.603.443

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc






Nguyễn Thu Ngân

Nguyễn Tâm Băng

Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	220.891.368.139	278.190.832.715	1.089.672.267.978	1.277.677.911.956
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	55.652.262	-	364.720.662	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		220.835.715.877	278.190.832.715	1.089.307.547.316	1.277.677.911.956
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	214.216.217.137	272.021.669.962	1.041.214.839.165	1.240.041.610.141
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.619.498.740	6.169.162.753	48.092.708.151	37.636.301.815
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	2.088.612.918	414.611.269	11.686.915.714	5.998.581.736
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	1.026.815.414	-	1.078.916.622	22.602.739
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.026.815.414	-	1.078.916.622	22.602.739
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		617.013.514	251.657.622	1.158.418.345	718.373.875
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	1.341.898.898	780.615.331	6.746.781.687	2.455.875.545
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	3.139.585.341	1.949.483.628	11.226.772.838	6.314.809.648
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		3.816.825.519	4.105.332.685	41.885.571.063	35.559.969.494
12. Thu nhập khác	31		873.780.226	-	874.011.149	152.820.358
13. Chi phí khác	32		298.321.536	15.119.359	2.229.032.582	2.571.454.180
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		575.458.690	(15.119.359)	(1.355.021.433)	(2.418.633.822)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	4.392.284.209	4.090.213.326	40.530.549.630	33.141.335.672
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	870.730.181	795.254.365	9.055.864.130	7.330.584.366
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	3.521.554.028	3.294.958.961	31.474.685.500	25.810.751.306
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	2.996.470.412	3.192.231.597	30.821.368.204	25.390.088.445
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	298.627.654	102.727.364	653.317.296	420.662.861
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	14	14	143	127

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay (01/01/2023- 31/12/2023)	Năm trước (01/01/2022- 31/12/2022)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD			
1.Lợi nhuận trước thuế	01	40.289.305.905	33.141.335.672
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	417.993.324	364.844.136
- Các khoản dự phòng	03	0	(117.861.983)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.656.223.850)	(6.716.955.611)
- Chi phí lãi vay	06	1.131.875.043	22.602.739
2.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	30.182.950.422	26.693.964.953
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(500.734.883.332)	62.460.272.118
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	94.890.204.802	30.544.044.622
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	285.377.170.894	(278.063.263.857)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(2.754.231.517)	32.129.206
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.131.875.043)	(22.602.739)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.922.993.374)	(5.983.765.273)
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(1.926.486.511)	(957.600.000)
3.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	(100.020.143.659)	(165.296.820.970)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(186.515.229.727)	(427.585.392.056)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(568.249.000.000)	(193.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	453.799.000.000	125.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(119.000.000.000)	(662.871.221.666)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	235.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.656.223.850	2.062.540.718
4.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(408.309.005.877)	(921.094.073.004)
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	9.000.000.000	1.050.000.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	600.630.624.714	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.980.776.665)	(2.000.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(509.366.250)	-
5.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	606.140.481.799	1.048.000.000.000
6. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50	97.811.332.263	(38.390.893.974)
7. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	31.277.855.819	68.673.008.793
8. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	129.089.188.082	30.282.114.819

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

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

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

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

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

3 **Ngành nghề kinh doanh**

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

4 **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty con như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty liên kết trực tiếp của công ty là:

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

Ngoài ra, Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

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

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

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

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

Chế độ kế toán áp dụng: Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo

- Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư sửa đổi hướng dẫn, bổ sung các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Công ty và các công ty con đã áp dụng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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

6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Quyền sử dụng đất	lâu dài

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

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

8 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

9 Chi phí đi vay

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

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

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

10 Chi phí trả trước

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

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

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

11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12 Các khoản ứng trước

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

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

13 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.072.080.601	9.811.009.173
Tiền gửi ngân hàng	50.517.107.481	20.471.105.646
Các khoản tương đương tiền	76.500.000.000	
Cộng	129.089.188.082	30.282.114.819

2 Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2.1 Phải thu của khách hàng không là các bên liên quan	268.017.503.613	399.421.295.063
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	22.080.575.026	199.486.268.483
Công ty Cổ phần Thương Mại Mango Việt Nam	259.955.596	77.082.159.913
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	79.790.782.288	82.594.543.233
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	53.859.080	-
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	8.792.740.888	1.246.650.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud	23.725.875.206	26.008.471.566
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng DELTA	103.280.543.642	-
Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	-	87.916.561
Công ty CP NamHa Indusone	22.608.862.980	
Công ty Cổ phần Du lịch Crytal Holidays	506.292.063	
Công ty cổ phần thương mại Thiên Hòa Phát	5.726.952.645	
Các đối tượng khác	1.191.064.199	12.915.284.610
2.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	3.308.896.206	854.542.943
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	644.624.440	156.128.125
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.593.109.909	695.088.199
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	71.161.857	3.326.619
Cộng	271.326.399.819	400.275.838.006

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan	448.401.755.383	389.378.943.562
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512.582.000	-
Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	93.681.515.788	115.208.013.973
Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại An Thuận	130.910.561.504	112.901.293.515
Công ty TNHH Truyền Thông Quốc tế Chân Thật	1.000.000.000	-
Tổng Công ty Tư Vấn Xây Dựng Việt Nam - CTCP	4.438.094.295	-
Viện quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc	114.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	22.388.783.279	22.241.180.025

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

Công ty CP Thương Mại và Đầu tư Công Nghệ Thủ Đô	550.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Hùng Quân	77.770.365.301	119.562.544.203
Công ty TNHH Be Đông Nam Á	355.291.364	
Công ty CP Xây dựng và ứng dụng Công nghệ Delta V	600.000.000	
Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền Thanh thành phố Sa Đéc	1.000.000.000	
Công ty TNHH đầu tư xây dựng Unicons	46.181.385.128	
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại dịch vụ Hoàng Nguyên	41.483.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	26.496.000.000	
Các đối tượng khác	920.176.724	19.465.911.846
3.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	2.000.000.000
Công ty luật TNHH Vietthink	-	2.000.000.000
Cộng	448.401.755.383	391.378.943.562

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

4. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
4.1 Phải thu khác ngắn hạn	778.097.821.594	-	183.478.588.685	-
Tạm ứng	139.276.675.000	-	2.118.375.000	-
Lãi cho vay ngắn hạn	1.121.146.594	-	1.249.063.000	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)	637.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (2)	-	-	180.000.000.000	-
Phải thu khác	200.000.000	-	111.150.685	-
4.2 Phải thu khác dài hạn	66.235.372.150	-	66.545.372.150	-
Ký cược, ký quỹ	1.535.372.150	-	1.845.372.150	-
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	500.000.000	-	500.000.000	-
	844.333.193.744	-	250.023.960.835	-

(1): Hợp đồng đặt cọc số: HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Các bên tham gia: Công ty cổ phần tập đoàn Everland, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thuận Nguyễn, Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Hồng Ngọc Việt, Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng Trung Phong, Công ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại HTC VINA, Công ty TNHH Bất động sản Thuận Quang, Công ty TNHH xây dựng thương mại dịch vụ hàng hải Cao Trần, Công ty TNHH kiến trúc cảnh quan ALA, Công ty TNHH bất động sản Hoàng Lê, Công ty TNHH Trusted Trading và Công ty TNHH đầu tư xây dựng Đại Kim Ưng.

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

(3): 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. Đã được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/4/2021.

5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng gửi bán	19.538.235.155	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.407.868.741	-	119.116.715	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	2.407.868.741	-
Hàng hóa	67.357.793.530	-	181.667.116.772	-
	89.303.897.426	-	184.194.102.228	-

6. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	78.163.674	65.196.957
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	71.675.610	49.306.524
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	6.488.064	9.451.683
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	6.438.750
- Dài hạn	3.010.752.884	266.078.613
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	3.010.752.884	266.078.613
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	-
Cộng	3.088.916.558	331.275.570

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo
 kết thúc tại ngày 31/12/2023

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
I. NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	0	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	-	5.530.785.364
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	0	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	-	5.530.785.364
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	0	383.636.364	3.502.008.178	229.268.812	-	417.993.324
- Khấu hao trong năm	-	-	410.393.328	7.599.996	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	383.636.364	3.912.401.506	236.868.808	-	4.532.906.678
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	1.386.840.822	29.031.188	-	1.415.872.010
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	976.447.494	21.431.192	-	997.878.686

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

8. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý	Giá gốc
1 Công ty Cổ phần Everland An Giang (1)	550.000.000.000	1.801.656.267	551.801.656.267	550.000.000.000
Cộng	550.000.000.000	1.801.656.267	551.801.656.267	550.000.000.000

643.237.922 550.643.237.922

643.237.922 550.643.237.922

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Tổ hợp du lịch Nghi dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	581.788.112.044	431.924.351.344
Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	108.236.712.242	107.239.459.266
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	93.246.286.995	91.573.742.302
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu	443.263.636	1.079.627.272
Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa đéc	2.142.336.363	
Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh	32.325.698.631	
Dự án đầu tư đóng thuyền	150.000.000	
Cộng	818.332.409.911	631.817.180.184

10. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		
- Phải trả người bán là các bên không liên quan	128.138.112.441	47.403.774.551
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	196.268.904	27.556.196.500
Công ty CP Xây dựng & Dịch vụ Thương Mại Phương Nam 135	8.290.892.670	-
Công ty TNHH MTV du lịch Thành Hưng	920.000.001	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	-	15.340.365.572
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	-	340.371.214
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Hùng Quân	3.193.858.360	-
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp	2.056.485.455	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	81.847.413.315	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại EIG	94.924.743	-
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	5.213.981.300	-
Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP	96.363.636	
Công ty cổ phần BKT	17.085.819.765	
Công ty Cp Phát triển và kinh doanh BĐS Đông Dương	1.431.279.223	
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	2.819.122.242	
Công ty CP địa ốc Home & Home	3.205.567.374	
Các đối tượng khác	1.686.135.453	4.166.841.265
Cộng	128.138.112.441	47.403.774.551

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

11. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	144.339.618	303.732.000
Công ty Cổ phần Lexus Thăng Long	-	303.732.000
Khách hàng khác	144.339.618	-
Cộng	144.339.618	303.732.000

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	1.370.298.776	13.830.651.263	7.317.881.476	7.883.068.563
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.317.558.087	8.377.844.374	3.225.444.048	12.469.958.413
- Thuế thu nhập cá nhân	102.488.628	137.411.160	171.301.173	68.598.615
- Thuế các loại thuế khác	-	301.690.860	301.690.860	-
Cộng	8.790.345.491	22.647.597.657,0	11.016.317.557	20.421.625.591

13. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả khác ngắn hạn	134.888.698	696.794.061
Bảo hiểm xã hội	104.228.900	-
Bảo hiểm Y Tế	19.071.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	9.560.600	-
Phải trả, phải nộp khác	2.028.198	187.427.811
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	-	509.366.250
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	240.000.000	
Phải trả, phải nộp khác	1.400.000.000	
Phải trả khác dài hạn	377.400.000	354.348.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	377.400.000	354.348.000
Cộng	2.152.288.698	1.051.142.061

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý IV năm 2023

kết thúc tại ngày 31/12/2023

14. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
14.1						
Vay ngắn hạn	74.649.848.049	74.649.848.049	77.630.624.714	2.980.776.665	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	12.999.848.049	12.999.848.049	15.980.624.714	2.980.776.665		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (2)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000			
14.2						
Vay dài hạn	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1)	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000			
Tổng cộng	597.649.848.049	597.649.848.049	600.630.624.714	2.980.776.665	-	-

(1): Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 12058/23MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023 số tiền cấp tín dụng là 523.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/08/2026 . Mục đích sử dụng vốn vay là: Cho vay đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

(2): Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 2890LAV202301798 ký ngày 20/10/2023 số tiền cấp tín dụng là 100.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 20/10/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

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

Chi tiêu	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	5	6	7
- Số dư đầu năm trước	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013	1.566.065.164.135
- Tăng vốn trong năm	1.102.498.360.000	-	-	(52.498.360.000)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
- Lãi trong năm	-	-	2.258.577.024	25.390.088.445	420.662.861	25.810.751.306
- Trích quỹ ĐTPT 2022	-	-	-	(2.258.577.024)	-	-
- Trích quỹ KTPL 2022	-	-	-	(1.129.288.512)	-	(1.129.288.512)
- Thường BGD 2021	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	145.162.219.588	145.162.219.588
- Giảm do chuyển nhượng vốn	-	-	-	-	(185.000.000.000)	(185.000.000.000)
- Giảm do không còn hợp nhất	-	-	-	-	-	-
- Tăng/(giảm) khác	-	(255.600.000)	-	(1.613.731.266)	(4.932.810)	(1.613.731.266)
- Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251
- Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251
- Lợi nhuận trong năm	-	-	2.305.807.599	30.821.368.204	1.626.169.374	32.447.537.578
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(2.305.807.599)	-	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.152.903.800)	-	(1.152.903.800)
Thù lao BKS, BGD	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)
- Giám khác	-	(3.387.571)	-	(3.387.571)	-	(3.387.571)
Số dư cuối kỳ	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	75.285.628.659	362.666.665.026	2.629.346.761.458

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các Cổ đông	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	161.437.500.000
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
Cộng	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của chủ sở hữu	2.152.498.360.000	1.050.000.000.000
+ 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 và lợi nhuận đã chia	-	52.498.360.000
Cộng	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

15.4. Cổ phiếu

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1 Doanh thu**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	212.179.118.150	268.894.004.546
Doanh thu xây lắp	-	5.366.965.671
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.712.249.989	3.639.446.100
Doanh thu khác	-	290.416.398
Cộng	220.891.368.139	278.190.832.715

2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
+ Hàng bán bị trả lại	55.652.262	-
Cộng	55.652.262	-

3 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	206.395.735.476	265.184.219.132
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	4.997.259.903
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.820.481.661	1.549.774.529
Giá vốn khác	-	290.416.398
Cộng	214.216.217.137	272.021.669.962

4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	2.088.612.918	414.611.269
Cộng	2.088.612.918	414.611.269

5 Chi phí tài chính

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí lãi vay	1.026.815.414	-
Cộng	1.026.815.414	-

6 Chi phí bán hàng

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí nhân viên bán hàng	1.195.334.583	779.193.331

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

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 66668080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.564.315	1.422.000
Cộng	1.341.898.898	780.615.331
7 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí nhân viên quản lý	1.299.821.099	515.972.474
Chi phí đồ dùng văn phòng	37.562.419	81.250.313
Chi phí KH TSCĐ	104.498.331	109.143.652
Thuế phí, lệ phí	2.678.500	32.700.127
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.350.775.244	845.634.645
Chi phí bằng tiền khác	344.249.748	364.782.417
Cộng	3.139.585.341	1.949.483.628
8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chỉ tiêu		
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	870.730.181	795.254.365
Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	579.831.934	522.567.189
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	38.424.747	4.130.640
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	89.758.381	70.706.210
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Cổ phần Everland Phú Yên	162.715.119	197.850.326
Công ty Cổ phần Meta Tour	-	-
9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	2.996.470.412	3.192.231.597
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	2.996.470.412	3.192.231.597
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCF	-	405.322.128
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	215.249.836	199.416.546
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	14	14

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan**

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

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	212.179.118.150	205.942.021.096	6.237.097.054
Thi công, xây lắp	0	-	-
Kinh doanh dịch vụ	8.656.597.727	8.274.196.041	382.401.686
Kinh doanh khác	0	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
Cộng	220.835.715.877	214.216.217.137	6.619.498.740
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			617.013.514
Doanh thu hoạt động tài chính			2.088.612.918
Chi phí hoạt động tài chính			1.026.815.414
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			4.481.484.239
Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD			3.816.825.519

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính quý này là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 được lập bởi Công ty CP tập đoàn Everland.

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Hà Nội, Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cận