

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III/2024

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.898.782.129.172</b>	<b>2.719.632.458.662</b>
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>347.615.938.722</i>	<i>129.089.188.082</i>
1	Tiền	111		62.615.938.722	52.589.188.082
2	Các khoản tương đương tiền	112		285.000.000.000	76.500.000.000
<i>II</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>14.040.000.000</i>	<i>-</i>
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.08	14.040.000.000	-
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>2.169.999.529.396</i>	<i>1.678.454.455.149</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	299.053.359.905	271.326.327.548
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	811.968.978.149	414.754.870.842
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		292.600.795	-
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		287.090.950.000	195.580.000.000
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	771.593.640.547	796.793.256.759
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>1.360.899.654.581</i>	<i>910.636.307.337</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.05	1.360.899.654.581	910.636.307.337
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>6.227.006.473</i>	<i>1.452.508.094</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.06	203.971.695	86.718.525
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.023.034.778	1.365.789.569
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>575.875.581.172</b>	<b>881.509.903.747</b>
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>65.961.024.150</i>	<i>66.235.372.150</i>
6	Phải thu dài hạn khác	216	V.04	65.961.024.150	66.235.372.150
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>914.785.390</i>	<i>997.878.686</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	914.785.390	997.878.686
	- Nguyên giá	222		5.716.235.364	5.530.785.364
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.801.449.974)	(4.532.906.678)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>4.444.832.494</i>	<i>150.000.000</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.444.832.494	150.000.000
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.08</i>	<i>459.500.700.000</i>	<i>811.124.454.878</i>
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	551.623.754.878
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	244.500.700.000
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>45.054.239.138</i>	<i>3.002.198.033</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.06	45.054.239.138	3.002.198.033
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.474.657.710.344</b>	<b>3.601.142.362.409</b>
	(270 = 100 + 200)				

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.626.151.346.051</b>	<b>971.831.846.448</b>
<i>I</i>	<i>Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>826.640.207.884</i>	<i>448.397.742.497</i>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	179.382.708.088	131.689.593.201
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	511.023.056.082	204.186.831.231
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	16.754.274.774	20.400.335.612
4	Phải trả người lao động	314		1.064.778.742	957.847.628
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		5.802.478.684	6.452.944.191
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	281.408.842	1.774.888.698
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	102.890.000.000	74.649.848.049
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.441.502.672	8.285.453.887
<i>II</i>	<i>Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>799.511.138.167</i>	<i>523.434.103.951</i>
7	Phải trả dài hạn khác	337	V.12	-	377.400.000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	799.477.792.656	523.000.000.000
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		33.345.511	56.703.951
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.848.506.364.293</b>	<b>2.629.310.515.961</b>
<i>I</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>	<i>V.14</i>	<i>2.848.506.364.293</i>	<i>2.629.310.515.961</i>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
8	Quỹ đầu tư phát triển	418		41.861.005.344	39.602.907.773
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		106.960.511.497	75.634.578.897
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		71.722.147.435	44.876.177.734
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		35.238.364.062	30.758.401.163
13	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		547.893.287.452	362.281.469.291
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>4.474.657.710.344</b>	<b>3.601.142.362.409</b>
<b>(440 = 300 + 400)</b>					

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc






Nguyễn Thu Ngân

Phạm Văn Trọng

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ báo cáo  
Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****Quý III năm 2024**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	332.522.436.393	268.155.348.930	962.584.569.551	868.780.899.839
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	68.506.630	309.068.400	124.572.301	309.068.400
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		332.453.929.763	267.846.280.530	962.459.997.250	868.471.831.439
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	319.440.484.073	258.155.597.355	912.458.034.216	826.998.622.028
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.013.445.690	9.690.683.175	50.001.963.034	41.473.209.411
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	5.156.393.487	1.316.677.772	18.195.874.426	9.598.302.796
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	1.963.464.405	52.101.208	5.775.008.435	52.101.208
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.963.454.278	52.101.208	5.767.513.368	52.101.208
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	1.178.829.625	2.430.069.904	3.244.557.493
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	686.910.022	1.288.272.766	2.896.072.076	5.404.882.789
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	2.722.651.761	2.419.977.642	8.394.728.909	8.087.187.497
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		12.796.812.989	8.425.838.956	53.562.097.944	40.771.898.206
12. Thu nhập khác	31		54.580.495	30.921	625.226.568	233.892.475
13. Chi phí khác	32		1.339.709.187	289.342.216	5.976.917.923	2.164.372.598
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.285.128.692)	(289.311.295)	(5.351.691.355)	(1.930.480.123)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11.511.684.297	8.136.527.661	48.210.406.589	38.841.418.083
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	2.583.140.828	1.590.732.318	11.114.060.412	8.185.133.949
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(12.920.300)	-	(23.358.440)	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ báo cáo  
Kết thúc tại ngày 30/09/2024

<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>8.941.463.769</b>	<b>6.545.795.343</b>	<b>37.119.704.617</b>	<b>30.656.284.134</b>
19.Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	8.211.327.351	6.255.856.852	35.238.353.935	30.152.280.665
20.Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	730.136.418	289.938.491	1.881.350.682	504.003.469
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	29	164	140

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng

Phạm Văn Trọng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***Theo phương pháp gián tiếp*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay (01/01/2024- 30/09/2024)	Năm trước (01/01/2023- 30/09/2023)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	48.210.406.589	38.841.418.083
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	268.543.296	(302.094.999)
Các khoản dự phòng	03	(166.737.682)	-
Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	04	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(20.545.746.606)	(9.598.302.796)
Chi phí lãi vay	06	5.774.998.308	52.101.208
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>33.541.463.905</b>	<b>28.993.121.496</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(402.467.220.999)	(408.599.649.685)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(449.953.204.803)	72.776.118.240
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	351.080.833.118	174.932.416.163
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(42.169.294.275)	214.295.921
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(5.552.820.994)	(52.101.208)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.628.817.062)	(3.883.504.122)
Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(528.149.061.110)</b>	<b>(135.619.303.195)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.480.282.494)	(102.612.563.195)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(834.400.000.000)	(394.149.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	742.889.050.000	110.200.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	362.250.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.639.099.637	9.598.302.796
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>273.897.867.143</b>	<b>(376.963.260.399)</b>

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	182.100.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	544.995.446.777	537.551.003.054
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(240.277.502.170)	(2.700.155.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(509.366.250)
Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>486.817.944.607</b>	<b>534.341.481.804</b>

**LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ  
(50= 20+30+40)**

<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>129.089.188.082</b>	<b>30.282.114.819</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>361.655.938.722</b>	<b>52.041.033.029</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Phạm Văn Trọng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2024

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

**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.
- Vốn điều lệ của Công ty là: 2.152.498.360.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn, một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn./.)
- Trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam
- Số lượng nhân viên Công ty tại ngày 30/09/2024 là 72 người ( tại 31/12/2023 là: 84 người)

**2. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại và 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;
- Buôn bán 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;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình;
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm (trừ loại nhà nước cấm).
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)	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, tòa 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, tòa 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, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	90,00%	90,00%
5	Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	60,00%	60,00%

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ	Hình thức
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, thành phố Hồ Chí Minh	Hạch toán độc lập
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, tỉnh Phú Yên	Hạch toán phụ thuộc
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, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc
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, tỉnh Quảng Ninh	Hạch toán phụ thuộc
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	Hạch toán phụ thuộc

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

1. 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

Đây là kỳ BCTC Quý 3 năm 2024, bắt đầu từ 01/07/2024 đến 30/09/2024

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty 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.

### **2. 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.

## **IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

#### **Công ty con**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

#### **Công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia và việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản vốn góp liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản vốn góp của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

#### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng

chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày như một tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### **Giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất**

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu, phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

### **3. Hàng tồn kho**

#### **Bất động sản**

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, 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 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

#### **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:

<b>Loại tài sản</b>	<b>Thời gian KH</b>
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 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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	13.591.201.713	2.072.080.601
Tiền gửi ngân hàng	49.024.737.009	50.517.107.481
Các khoản tương đương tiền	285.000.000.000	76.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>347.615.938.722</b>	<b>129.089.188.082</b>

### 2. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>2.1 Phải thu của khách hàng không là các bên liên quan</b>	<b>290.620.102.138</b>	<b>268.017.431.342</b>
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	34.550.499.042	22.080.575.026
Công ty Cổ phần Thương Mại Mango Việt Nam	-	259.955.596
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	108.844.944.094	79.790.782.288
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	-	8.792.740.888
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud	80.070.047.591	23.725.875.206
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng DELTA	60.753.923.251	103.280.543.642
Công ty Cổ phần NamHa Indusone	-	22.608.862.980
Các đối tượng khác	6.400.688.160	7.478.095.716
<b>2.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>8.433.257.767</b>	<b>3.308.896.206</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	201.101.932	644.624.440
Công ty Luật TNHH Vietthink	228.467.256	2.593.109.909
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	71.161.857
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	8.003.688.579	
<b>Cộng</b>	<b>299.053.359.905</b>	<b>271.326.327.548</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**3. Trả trước cho người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>3.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</b>	<b>811.968.978.149</b>	<b>414.754.870.842</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	85.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	57.853.811.400	63.381.515.788
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	56.039.000.000	130.910.561.504
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	676.719.142	22.388.783.279
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	80.872.000.000	70.872.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	96.127.347.870	49.732.865.888
Công ty Cổ phần Đầu tư P69	6.381.598.023	
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	85.407.424.489	41.483.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	50.996.000.000	26.496.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	79.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Minh Phú	67.318.568.790	
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	4.438.094.295	
Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	108.322.872.680	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Quốc tế Hoa Thiên Phúc	11.912.970.784	
Công ty TNHH thương mại và sản xuất Nam Phát	10.063.703.704	
Công ty TNHH Tự động hóa Tiến Phát	4.513.911.824	
Các đối tượng khác	7.044.955.148	9.490.144.383
<b>Cộng</b>	<b>811.968.978.149</b>	<b>414.754.870.842</b>

**4. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>4.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>771.593.640.547</b>	-	<b>796.793.256.759</b>	-
Tạm ứng.	106.000.720.000	-	120.596.675.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.446.664.930		1.298.216.458	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)	637.500.000.000		637.500.000.000	
Phải thu Khác	23.646.255.617		37.398.365.301	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

<b>4.2 Phải thu khác dài hạn</b>	<b>65.961.024.150</b>	-	<b>66.235.372.150</b>	-
Ký cược, ký quỹ. Trong đó:	1.261.024.150	-	1.535.372.150	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương(2)</i>	<i>1.161.024.150</i>	-	<i>1.161.024.150</i>	-
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	-
Phải thu khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>837.554.664.697</b>	-	<b>863.028.628.909</b>	-

(1): Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh, số tiền 637.500.000.000 VNĐ:

Đây là khoản tiền đặt cọc theo 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.

*Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:*

Tên gọi dự kiến: Sky Lumiere Center.

Địa điểm: tại Ô đất HH5 nằm trong Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Diện tích: 48.452 m<sup>2</sup>.

Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp.

Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m<sup>2</sup>.

Hiện trạng đất: Đất trống đã hoàn thành GPMB và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(2): Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc cho Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng thuê văn phòng số 0108/2019/HĐTVP-ĐD-EVG ngày 21/08/2019.

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

**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	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.291.312.990.883	-	823.740.278.652	-
Hàng hóa	69.586.663.698	-	67.357.793.530	-
<b>Cộng</b>	<b>1.360.899.654.581</b>	-	<b>910.636.307.337</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**6. Chi phí trả trước**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>- Ngắn hạn</b>	<b>203.971.695</b>	<b>86.718.525</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	31.792.140	40.849.246
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	-	6.488.064
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	203.971.695	39.381.215
<b>- Dài hạn</b>	<b>45.054.239.138</b>	<b>3.002.198.033</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	113.376.592	31.997.816
Chi phí trả trước dài hạn khác	44.972.654.686	2.970.200.217
<b>Cộng</b>	<b>45.258.210.833</b>	<b>3.088.916.558</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ báo cáo  
Kết thúc tại ngày 30/09/2024

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

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>		383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	-	5.530.785.364
- Mua trong năm	-	185.450.000	-	-	-	185.450.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>		569.086.364	4.888.849.000	258.300.000	-	5.716.235.364
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>		383.636.364	3.912.401.506	236.868.808	-	4.532.906.678
- Khấu hao trong năm	-	25.225.185	237.618.114	5.699.997	-	268.543.296
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>		408.861.549	4.150.019.620	242.568.805	-	4.801.449.974
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	976.447.494	21.431.192	-	997.878.686
- Tại ngày cuối kỳ	-	160.224.815	738.829.380	15.731.195	-	914.785.390



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ báo cáo  
Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**8. Các khoản đầu tư tài chính****8.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.040.000.000</b>	<b>14.040.000.000</b>	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	14.040.000.000	14.040.000.000		
<b>Dài hạn</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
Trái phiếu	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>29.040.000.000</b>	<b>29.040.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

**8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

TT	Công ty	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Everland An Giang	16,67%	200.000.000.000	-	(**)	45,83%	550.000.000.000	-	551.623.754.878
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	(**)	18,92%	113.500.700.000	-	(**)
3	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	131.000.000.000	-	(**)	16,58%	131.000.000.000	-	(**)
	<b>Cộng</b>		<b>444.500.700.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>794.500.700.000</b>	<b>-</b>	

**Thông tin về khoản đầu tư**

(\*\*) 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam.  
Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**9. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
<b>- Phải trả người bán là các bên không liên quan</b>	<b>167.056.690.343</b>	<b>131.689.593.201</b>
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	-	196.268.904
Công ty CP Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	5.100.930.270	8.290.892.670
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	49.531.575.461	3.551.480.760
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	3.823.515.980	-
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	57.722.041.524	81.847.413.315
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	8.596.249.700	5.213.981.300
Công ty Cổ phần BKT	12.493.906.810	17.085.819.765
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	1.629.817.354	2.819.122.242
Công ty Cổ phần Địa ốc Home&Home	11.884.443.087	3.205.567.374
Công ty TNHH thương mại và sản xuất Nam Phát	2.977.740.092	-
Các đối tượng khác	13.296.470.065	4.228.703.056
<b>- Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>12.314.507.745</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	12.314.507.745	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Quốc tế CRH	11.510.000	-
<b>Cộng</b>	<b>179.382.708.088</b>	<b>131.689.593.201</b>

**10. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>- Ngắn hạn</b>	<b>511.023.056.082</b>	<b>204.186.831.231</b>
<b>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</b>	<b>511.023.056.082</b>	<b>204.186.831.231</b>
Công ty Cổ phần BKT	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	9.104.926.400	
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	500.866.664.849	204.186.831.231
Khách hàng khác	1.051.464.833	-
<b>Cộng</b>	<b>511.023.056.082</b>	<b>204.186.831.231</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

(\*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

**11. 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	7.883.068.563	68.826.517.136	71.344.337.631	5.365.248.068
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.448.668.434	11.396.173.403	12.626.011.834	11.218.830.003
- Thuế thu nhập cá nhân	68.598.615	211.663.110	110.065.022	170.196.703
- Thuế các loại thuế khác	-	120.648.236	120.648.236	-
<b>Cộng</b>	<b>20.400.335.612</b>	<b>80.555.001.885</b>	<b>84.201.062.723</b>	<b>16.754.274.774</b>

**12. Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b><i>Phải trả khác ngắn hạn</i></b>	<b>281.408.842</b>	<b>1.774.888.698</b>
Bảo hiểm xã hội	224.152.754	104.228.900
Bảo hiểm Y Tế	28.587.300	19.071.000
Bảo hiểm thất nghiệp	26.838.750	9.560.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.830.038	240.000.000
Phải trả, phải nộp khác	-	1.402.028.198
<b><i>Phải trả khác dài hạn</i></b>	<b>-</b>	<b>377.400.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	377.400.000
<b>Cộng</b>	<b>281.408.842</b>	<b>2.152.288.698</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ báo cáo  
Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**13. Vay và nợ thuế tài chính**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>13.1 Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Quân Đội	102.890.000.000	102.890.000.000	268.517.654.121	240.277.502.170	74.649.848.049	74.649.848.049
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	27.000.000.000	27.000.000.000	1.578.500.000	3.228.500.000	1.650.000.000	1.650.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (2)	75.890.000.000	75.890.000.000	54.269.154.121	40.269.002.170	12.999.848.049	12.999.848.049
<b>13.2 Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	799.477.792.656	799.477.792.656	276.477.792.656	-	523.000.000.000	523.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>902.367.792.656</b>	<b>902.367.792.656</b>	<b>544.995.446.777</b>	<b>240.277.502.170</b>	<b>597.649.848.049</b>	<b>597.649.848.049</b>

(1): Vay Ngân hàng VP Bank - PGD Chương Dương theo từng kế ước nhận nợ cụ thể. Mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động kinh doanh của công ty.

(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. Mục đích sử dụng vốn vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

(3): Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng cấp tín dụng như sau:  
+ Khoản vay 523.000.000.000 VND của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với HDBank theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTD ngày 22/08/2023. Mục đích sử dụng vốn vay là để Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐDC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh.  
+ Khoản vay 276.477.792.656 VND của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn với HDBank theo Hợp đồng cấp tín dụng số 85/24MB/HĐTD ngày 22/08/2023. Mục đích sử dụng vốn vay là: Để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh."

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**14. Vốn chủ sở hữu****14.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	5	6	7
- Số dư đầu năm trước	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
- Tăng vốn trong năm						
- Lãi trong năm		-	-	30.758.401.163	676.951.269	31.435.352.432
- Trích quỹ ĐTPT 2023		-	2.305.807.599	(2.305.807.599)		
- Trích quỹ KTPL 2023		-		(1.152.903.800)		(1.152.903.800)
- Thù lao BKS, BGD 2023		-		(492.000.000)		(492.000.000)
- Tăng/giảm do hợp nhất					972.852.078	972.852.078
- Tăng do điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày 31/12/2022		-				
- Tăng/(giảm) khác				408.829.708	(408.829.708)	
- Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	75.634.578.897	362.281.469.291	2.629.310.515.961
- Lãi trong năm				35.232.078.956	1.881.350.682	37.113.429.638
- Trích quỹ ĐTPT 2024			2.258.097.571	(2.258.097.571)		
- Trích quỹ KTPL 2024				(1.279.048.785)		(1.279.048.785)
- Thù lao BKS, BGD 2024				(369.000.000)		(369.000.000)
- Tăng/giảm do hợp nhất và tăng vốn công ty Văn Đoàn					183.730.467.479	183.730.467.479
- Tăng/(giảm) khác						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>41.861.005.344</b>	<b>106.960.511.497</b>	<b>547.893.287.452</b>	<b>2.848.506.364.293</b>

**14.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

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

**14.4 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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	215.249.836	215.249.836
<b>Cộng</b>	<b>215.249.836</b>	<b>215.249.836</b>

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

**14.5 Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	41.861.005.344	39.602.907.773
<b>Cộng</b>	<b>41.861.005.344</b>	<b>39.602.907.773</b>

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

	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	314.293.888.470	258.985.737.740
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.228.547.923	9.169.611.190
<b>Cộng</b>	<b>332.522.436.393</b>	<b>268.155.348.930</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
+ Giảm giá hàng bán	68.506.630	309.068.400
<b>Cộng</b>	<b>68.506.630</b>	<b>309.068.400</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	302.403.117.194	253.668.987.106
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.037.366.879	4.486.610.249
<b>Cộng</b>	<b>319.440.484.073</b>	<b>258.155.597.355</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	5.156.393.487	1.316.677.772
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.156.393.487</b>	<b>1.316.677.772</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
Chi phí lãi vay	1.963.464.405	52.101.208
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Hoàn trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.963.464.405</b>	<b>52.101.208</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Điện thoại: (+84-24) 66668080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Kết thúc tại ngày 30/09/2024

**6. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
Chi phí nhân viên bán hàng	623.154.980	1.252.671.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.755.042	35.601.666
<b>Cộng</b>	<b>686.910.022</b>	<b>1.288.272.766</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
Chi phí nhân viên quản lý	1.237.557.399	1.307.707.965
Chi phí đồ dùng văn phòng	13.319.529	74.644.681
Chi phí KH TSCĐ	50.050.755	1.899.999
Thuế phí, lệ phí	225.500	1.217.700
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.238.408.470	871.677.928
Chi phí bằng tiền khác	183.090.108	162.829.369
<b>Cộng</b>	<b>2.722.651.761</b>	<b>2.419.977.642</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chỉ tiêu	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>2.583.140.828</b>	<b>1.590.732.318</b>
<b>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty</b>		
Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	1.604.977.038	1.327.463.212
Thuế TNDN phải nộp tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	270.544.455	39.871.475
Thuế TNDN phải nộp tại Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	137.730.244	127.290.215
Thuế TNDN phải nộp tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	350.978.588	96.107.416
Thuế TNDN phải nộp tại Công ty Cổ phần Meta Tour	171.498.069	
Thuế TNDN phải nộp tại Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	47.412.434	

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty</b>	<b>8.211.327.351</b>	<b>6.255.856.852</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	8.211.327.351	6.255.856.852
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	215.249.836	215.249.726
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>38</b>	<b>29</b>

**VII: NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****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 hợp nhất mà Tập đoàn không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

**2. Thông tin về các bên liên quan****a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư trong kỳ**

<u>STT</u>	<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty CP đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

**b) Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

	<b>Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024</b>	<b>Từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023</b>
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	277.950.000	237.015.000
<b>Cộng</b>	<b>277.950.000</b>	<b>237.015.000</b>

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

<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024</b>	<b>Từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023</b>
Công ty Luật TNHH Vietthink	946.307.689	1.341.327.079
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	52.755.319	65.962.026
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	140.602.150	133.932.089
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	123.174.450	116.842.846
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	211.729.614	185.280.602
Công ty Cổ phần Meta Tour	69.710.799	
Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	52.283.098	
<b>Cộng</b>	<b>1.596.563.119</b>	<b>1.658.064.040</b>

**d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan**

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số V.02 "Phải thu ngắn hạn khách hàng";
- Thuyết minh số V.09 "Phải trả người bán ngắn hạn";

**3. 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	314.293.888.470	301.805.617.083	12.488.271.387
Kinh doanh dịch vụ	18.160.041.293	17.634.866.990	525.174.303
<b>Cộng</b>	<b>332.453.929.765</b>	<b>319.440.484.073</b>	<b>13.013.445.692</b>
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			-
Doanh thu hoạt động tài chính			5.156.393.487
Chi phí hoạt động tài chính			1.963.464.405
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			3.409.561.783
<b>Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD</b>			<b>12.796.812.991</b>

**4. 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 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2023 được lập bởi Công ty Cổ phần tập đoàn Everland.

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

**Tổng giám đốc**





**Nguyễn Thu Ngân**

**Phạm Văn Trọng**

**Nguyễn Thúc Cẩn**