

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ	11 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 của Công ty.

1. Thông tin chung

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

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

2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Everland Văn Đoàn số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ký ngày 03/06/2024, Công ty Cổ phần Everland Văn Đoàn tăng vốn điều lệ từ 750.000.000.000 VND lên 1.200.000.000.000 VND; Hình thức tăng vốn: Công ty phát hành thêm cổ phần để chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu cổ phần hiện tại trong Công ty; Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông trong Công ty là không thay đổi sau khi tăng vốn điều lệ.

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty Cổ phần Everland Văn Đoàn đã hoàn thành xong thủ tục tăng vốn điều lệ, và tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông trong Công ty không thay đổi sau khi Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ lên mức 1.200.000.000.000 VND, cụ thể:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Đến ngày 17/6/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã góp đủ số vốn điều lệ được quyền góp thêm tại Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn là 270.000.000.000 VND.
- Đến ngày 09/7/2024, Công ty TNHH 1 Thành viên Du lịch Mai Quyền và Ông Tạ Đức Quyền đã góp đủ số vốn điều lệ được quyền góp thêm tại Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn với số tiền lần lượt là 157.500.000.000 VND và 22.500.000.000 VND.
- Ngày 17/7/2024, Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 05, ghi nhận Vốn điều lệ là 1.200.000.000.000 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 38, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024



Số: 016/2024/BCSX-HT.00186

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22/8/2024, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



NGUYỄN TRUNG THÀNH

Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 1673-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/6/2024	01/01/2024
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.126.880.773.209	1.002.400.846.179
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	45.598.801.362	21.333.524.157
Tiền	111		45.598.801.362	11.333.524.157
Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	14.040.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		14.040.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		910.077.889.698	856.744.386.142
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	248.412.840.322	165.338.724.744
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	17.467.575.678	53.761.906.877
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	644.197.473.698	637.643.754.521
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Hàng tồn kho	140	5.6	156.969.063.867	124.215.196.056
Hàng tồn kho	141		156.969.063.867	124.215.196.056
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		195.018.282	107.739.824
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.675.891	30.861.722
Thuế GTGT được khấu trừ	152		193.342.391	76.878.102
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.852.494.007.231	1.925.558.999.887
Các khoản phải thu dài hạn	210		65.861.024.150	66.215.372.150
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	65.861.024.150	66.215.372.150
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		786.980.136	976.447.494
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	786.980.136	976.447.494
- Nguyên giá	222		5.272.485.364	5.272.485.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.485.505.228)	(4.296.037.870)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.576.632.000	150.000.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	1.576.632.000	150.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.784.269.370.945	1.858.217.180.243
Đầu tư vào công ty con	251		1.325.000.000.000	1.049.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	550.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	244.500.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(231.329.055)	(283.519.757)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.979.374.780.440	2.927.959.846.066
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/6/2024	01/01/2024
NỢ PHẢI TRẢ	300		701.171.188.122	671.024.309.848
Nợ ngắn hạn	310		178.171.188.122	147.646.909.848
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	30.957.168.083	37.066.763.723
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9.405.000.000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	14.634.260.899	19.115.166.908
Phải trả người lao động	314		414.961.800	581.895.049
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	5.700.671.740	6.218.684.932
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	272.427.177	1.729.097.300
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	107.468.195.751	74.649.848.049
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.318.502.672	8.285.453.887
Nợ dài hạn	330		523.000.000.000	523.377.400.000
Phải trả dài hạn khác	337	5.13	-	377.400.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	523.000.000.000	523.000.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.278.203.592.318	2.256.935.536.218
Vốn chủ sở hữu	410	5.15	2.278.203.592.318	2.256.935.536.218
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		41.861.005.344	39.602.907.773
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		84.551.026.974	65.541.068.445
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		61.757.922.089	39.960.092.740
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.793.104.885	25.580.975.705
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.979.374.780.440	2.927.959.846.066
(440 = 300 + 400)				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phùng Thị Lan Anh



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	KỲ 06 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/6/2024	30/6/2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	409.286.177.408	380.641.784.555
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		409.286.177.408	380.641.784.555
Giá vốn hàng bán	11	6.2	381.478.737.102	353.931.919.428
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		27.807.440.306	26.709.865.127
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	13.466.533.513	7.045.638.281
Chi phí tài chính	22	6.4	3.751.868.388	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.804.059.090	-
Chi phí bán hàng	25	6.5	1.696.758.099	2.769.062.923
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	3.543.586.649	3.966.796.517
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		32.281.760.683	27.019.643.968
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32	6.7	3.032.303.662	1.638.096.759
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.032.303.662)	(1.638.096.759)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		29.249.457.021	25.381.547.209
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	6.456.352.136	5.942.024.281
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		22.793.104.885	19.439.522.928

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phùng Thị Lan Anh



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	KỲ 06 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/6/2024	30/6/2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		29.249.457.021	25.381.547.209
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		189.467.358	205.196.664
Các khoản dự phòng	03		(52.190.702)	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.466.533.513)	(7.045.638.281)
Chi phí lãi vay	06		3.804.059.090	-
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.724.259.254	18.541.105.592
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(50.910.082.248)	(81.041.631.484)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(32.753.867.811)	68.978.090.067
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.731.950.972)	14.457.360.610
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.185.831	21.887.643
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.204.059.090)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.028.919.377)	(1.309.685.412)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(442.800.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(78.318.234.413)	19.647.127.016
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.986.690.420)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(57.040.000.000)	(18.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		43.000.000.000	300.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(276.000.000.000)	-
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		541.854.336	1.246.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		69.765.163.916	(17.698.753.500)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	KỲ 06 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/6/2024	30/6/2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	104.656.497.969	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(71.838.150.267)	-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(534.834.536)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		32.818.347.702	(534.834.536)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		24.265.277.205	1.413.538.980
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		21.333.524.157	6.415.540.694
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	45.598.801.362	7.829.079.674

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phùng Thị Lan Anh



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ và Bất động sản.**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

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

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2024 là 37 người (tại ngày 31/12/2023 là: 56 người).

Các công ty con tại ngày 30/6/2024, bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con		
			% quyền biểu quyết	% lợi ích	% vốn góp
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%	91,25%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90,00%	90,00%	90,00%
3	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (*)	Quảng Ninh	60,00%	60,00%	70,59%
4	Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90,00%	90,00%	90,00%
5	Công ty Cổ phần King Sun Việt Nam	Hà Nội	60,00%	60,00%	60,00%

- (*) Tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại ngày 30/6/2024 là 70,59%, lớn hơn tỷ lệ quyền biểu quyết (60,00%) và tỷ lệ lợi ích (60,00%) là do tại ngày 30/6/2024 Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn đang thực hiện thủ tục tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ VND lên 1.200 tỷ VND, tại ngày báo cáo này, các cổ đông của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn đã góp đủ số vốn điều lệ tăng thêm và hoàn thiện xong thủ tục đăng ký vốn điều lệ mới với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại ngày 30/6/2024 là 60,00%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Các Chi nhánh và văn phòng đại diện tại ngày 30/6/2024, bao gồm:**

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

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

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

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty đã được soát xét.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc ngày 30/6/2024.

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc vào ngày 30/6/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

4.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

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

4.6 Chi phí trả trước

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

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

4.7 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

4.8 Các khoản phải trả

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***4.9 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

4.11 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

4.12 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.13 Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

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

(a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Thu nhập từ tiền lãi

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

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.14 Chi phí**Giá vốn hàng bán**

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

Chi phí tài chính

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

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

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

4.16 Các bên liên quan

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

Các bên có liên quan bao gồm:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1. Tiền**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Tiền mặt	974.209.300	1.314.039.625
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.624.592.062	10.019.484.532
+ Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
Cộng	45.598.801.362	21.333.524.157

5.2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

		30/6/2024		01/01/2024	
		Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn		14.040.000.000	14.040.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	(i)	14.040.000.000	14.040.000.000	-	-
Dài hạn		15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu	(ii)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng		29.040.000.000	29.040.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000

(i) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30/6/2024 phản ánh các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc 06 tháng và 12 tháng tại Viettinbank - CN Tây Quảng Ninh, lãi suất từ 3,5%/năm đến 4,3%/năm. Số dư tiền gửi có kỳ hạn đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay).

(ii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 01/01/2024 và tại ngày 30/6/2024 là khoản đầu tư trái phiếu Agribank phát hành ra công chứng năm 2023 (AGRIBANK233101), số lượng: 150.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 08 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/6/2024			01/01/2024		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	1.325.000.000.000	(231.329.055)		1.049.000.000.000	(283.519.757)	
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	365.000.000.000	-	(**)	365.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	225.000.000.000	-	(**)	225.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn	720.000.000.000	-	(**)	450.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Meta Tour	9.000.000.000	-	(**)	9.000.000.000	(283.519.757)	(**)
Công ty Cổ phần Kíng Sun Việt Nam	6.000.000.000	(231.329.055)	(*)	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-		550.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland An Giang	-	-		550.000.000.000	-	(**)
Đầu tư vào đơn vị khác	444.500.700.000	-		244.500.700.000	-	
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	-	(**)	113.500.700.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	131.000.000.000	-	(**)	131.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Everland An Giang	200.000.000.000	-	(**)	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.769.500.700.000	(231.329.055)		1.843.500.700.000	(283.519.757)	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 30/6/2024

Tên Công ty	% quyền biểu quyết	% lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
Công ty con				
+ Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	91,25%	91,25%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	90,00%	90,00%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn	60,00%	60,00%	Kinh doanh bất động sản	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, Xã Hạ Long, Huyện Văn Đồn, Tỉnh Quảng Ninh
+ Công ty Cổ phần Meta Tour	90,00%	90,00%	Điều hành tua du lich	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần King Sun Việt Nam	60,00%	60,00%	Kinh doanh thương mại	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Đầu tư vào đơn vị khác

+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	18,92%	Kinh doanh dịch vụ lữ hành	Tầng 7, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	16,58%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần Everland An Giang	16,67%	16,67%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.3. Phải thu của khách hàng****a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	66.171.657.532	103.280.543.642
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud	36.291.176.407	23.725.875.206
+ Công ty Cổ phần NAMHA INDUSONE	-	17.292.408.980
+ Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	52.766.321.742	259.955.596
+ Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	37.804.723.003	-
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	35.548.665.594	1.976.278.631
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	19.830.296.044	18.803.662.689
Cộng	248.412.840.322	165.338.724.744

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

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	662.253.088	2.593.109.909
+ Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	5.709.622
+ Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	-	220.881.181
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	-	148.255.579
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	71.161.857
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	45.000.000	-
Cộng	707.253.088	3.039.118.148

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	-	37.381.515.788
+ Công ty Cổ Phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	4.222.076.458	14.010.775.420
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Hùng Quân	9.256.500.000	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	3.988.999.220	2.369.615.669
Cộng	17.467.575.678	53.761.906.877

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.5. Phải thu khác****a) Ngắn hạn**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
+ Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	697.473.698	-	22.794.521	-
+ Tạm ứng người lao động	6.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (1)	637.500.000.000	-	637.500.000.000	-
+ Phải thu khác	-	-	120.960.000	-
Cộng	644.197.473.698	-	637.643.754.521	-

b) Dài hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (2)	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Ký cược, ký quỹ (3)	1.161.024.150	-	1.515.372.150	-
Cộng	65.861.024.150	-	66.215.372.150	-

- (1) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh tại ngày 30/6/2024, số tiền 637.500.000.000 VND.

Khoản tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh là một phần số tiền đặt cọc trên Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 để thực hiện nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5.

Thông tin của Phần Dự án nhận chuyển nhượng:

- Tên gọi dự kiến: Sky Lumiere Center.
- Địa điểm: tại Ô đất ký hiệu HH5 nằm trong Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.
- Diện tích đất: 48.452 m².
- Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở).
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m².
- Hiện trạng đang sử dụng: đất trống đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 hiện đang được thế chấp cho Ngân hàng HD Bank - Chi nhánh Hà Nam để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

- Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đang tích cực phối hợp cùng chủ đầu tư Khu đô thị Bắc An Khánh hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng đối với ô đất HH5 để có thể triển khai xây dựng các hạng mục công trình tại Dự án.
- (2) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh tại ngày 30/6/2024, số tiền 64.200.000.000 VND: Là khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã 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. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đang tích cực phối hợp cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh hoàn thiện các thủ tục và hồ sơ pháp lý về đầu tư của dự án.
- (3) Khoản ký cược, ký quỹ dài hạn tại ngày 30/6/2024, là khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh BĐS Đồng Dương để bảo đảm cho việc thuê mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng số 0108/2019.

5.6. Hàng tồn kho

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	67.896.940.644	-	37.319.167.371	-
+ Hàng hóa	83.606.955.438	-	67.357.793.530	-
+ Hàng gửi bán	5.465.167.785	-	19.538.235.155	-
Cộng	156.969.063.867	-	124.215.196.056	-

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

		30/6/2024	01/01/2024
		VND	VND
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	(i)	65.489.071.903	34.911.298.630
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng		2.407.868.741	2.407.868.741
Cộng		67.896.940.644	37.319.167.371

- (i) Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng tại ngày 30/6/2024 chủ yếu là chi phí lãi vay vốn hóa của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất ký hiệu HH5.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2024	383.636.364	4.888.849.000	5.272.485.364
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư 30/6/2024	383.636.364	4.888.849.000	5.272.485.364
Giá trị đã hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2024	383.636.364	3.912.401.506	4.296.037.870
Khấu hao trong kỳ	-	189.467.358	189.467.358
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư 30/6/2024	383.636.364	4.101.868.864	4.485.505.228
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	-	976.447.494	976.447.494
Tại ngày 30/6/2024	-	786.980.136	786.980.136

(*) Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 786.980.136 đồng

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.690.378.182 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Chi phí đóng tàu chở khách	1.576.632.000	150.000.000
Cộng	1.576.632.000	150.000.000

5.9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	356.020	24.373.658
+ Các khoản khác	1.319.871	6.488.064
Cộng	1.675.891	30.861.722

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	7.767.718.423	7.767.718.423	196.268.904	196.268.904
+ Công ty Cổ phần BKT	9.854.632.260	9.854.632.260	17.085.819.765	17.085.819.765
+ Công ty Cổ phần Xây dựng & Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	4.637.583.070	4.637.583.070	8.290.892.670	8.290.892.670
+ Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	6.094.722.300	6.094.722.300	5.213.981.300	5.213.981.300
+ Phải trả cho các đối tượng khác	2.602.512.030	2.602.512.030	6.279.801.084	6.279.801.084
Cộng	30.957.168.083	30.957.168.083	37.066.763.723	37.066.763.723

5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/6/2024 VND
+ Thuế giá trị gia tăng đầu ra	7.883.068.563	7.480.956.561	13.438.495.329	1.925.529.795
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.232.098.345	6.456.352.136	5.028.919.377	12.659.531.104
+ Thuế thu nhập cá nhân	-	49.200.000	-	49.200.000
+ Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
+ Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.027.727.458	1.027.727.458	-
Cộng	19.115.166.908	15.018.236.155	19.499.142.164	14.634.260.899

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.12. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Chi phí lãi vay	5.330.301.370	6.218.684.932
+ Các khoản trích trước khác	370.370.370	-
Cộng	5.700.671.740	6.218.684.932

5.13. Phải trả khác**a) Ngắn hạn**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	226.750.952	89.097.300
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	240.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.676.225	1.400.000.000
Cộng	272.427.177	1.729.097.300

b) Dài hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	377.400.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	-	377.400.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

5.14. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng MB Bank - CN Hà Đông	1.578.500.000	1.578.500.000	1.578.500.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
+ Ngân hàng VP Bank - CN Chương Dương (1)	29.999.695.751	29.999.695.751	27.187.997.969	10.188.150.267	12.999.848.049	12.999.848.049
+ Ngân hàng Agribank- CN Vĩnh Phúc II (2)	75.890.000.000	75.890.000.000	75.890.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	107.468.195.751	107.468.195.751	104.656.497.969	71.838.150.267	74.649.848.049	74.649.848.049
	30/6/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam (3)	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000
Cộng	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	523.000.000.000	523.000.000.000
Trên 5 năm	-	-
Cộng	523.000.000.000	523.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

(*) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 30/6/2024:

Bên cho vay	Số dư tại ngày 30/6/2024	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm khoản vay
VND					
(1) Ngân hàng VP Bank - CN Ngô Quyền - PGD Chương Dương	29.999.695.751	Từ 06 tháng đến 12 tháng	Từ 6,7% đến 12,5%/năm	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty	Tài sản thế chấp: cổ phiếu thuộc sở hữu của thành viên Ban lãnh đạo Công ty.
(2) Ngân hàng Agribank- CN Vĩnh Phúc II	75.890.000.000	06 tháng	8%/năm	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động SXKD	Thế chấp tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 0104228175/HĐTC, ký ngày 11/10/2023 giữa NH với Bên thế chấp là thành viên Ban lãnh đạo Công ty.
(3) Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam	523.000.000.000	36 tháng	12%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	Cho vay thanh toán tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án Sky Lumiere Center tại Ô đất HH5 Khu đô thị mới Bắc An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023	Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án - Dự án Sky Lumiere Center. Giá trị định giá: 743.663 tỷ đồng; Giá trị đảm bảo tối đa: 523 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

5.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2023	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	43.911.104.139	2.232.999.764.313
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	25.580.975.705	25.580.975.705
Trích quỹ ĐTPT năm 2022	-	-	2.305.807.599	(2.305.807.599)	-
Trích quỹ KTPL năm 2022	-	-	-	(1.152.903.800)	(1.152.903.800)
Thường BDH năm 2022	-	-	-	(492.000.000)	(492.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(300.000)	(300.000)
Số dư 01/01/2024	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	65.541.068.445	2.256.935.536.218
Lãi trong kỳ này	-	-	-	22.793.104.885	22.793.104.885
Trích quỹ ĐTPT năm 2023	-	-	-	(2.258.097.571)	-
Trích quỹ KTPL năm 2023	-	-	2.258.097.571	(1.279.048.785)	(1.279.048.785)
Thường BDH năm 2023	-	-	-	(246.000.000)	(246.000.000)
Số dư 30/6/2024	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	84.551.026.974	2.278.203.592.318

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	161.437.500.000
+ Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
+ Vốn góp của các đối tượng khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
Cộng	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

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

	Kỳ 6 tháng kết thức ngày 30/6/2024 VND	Kỳ 6 tháng kết thức ngày 30/6/2023 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu.

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	30/6/2024	01/01/2024
- Quỹ đầu tư phát triển	41.861.005.344	39.602.907.773

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****a) Doanh thu**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Doanh thu bán hàng	400.924.387.226	373.104.668.740
+ Doanh thu cho thuê văn phòng	3.775.233.585	3.769.843.090
+ Dịch vụ vận tải hành khách ven biển	2.580.972.243	1.967.272.725
+ Dịch vụ khác	2.005.584.354	1.800.000.000
Cộng	409.286.177.408	380.641.784.555

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***b) Doanh thu đối với các bên liên quan**

	Nội dung giao dịch	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Dịch vụ cho thuê văn phòng 237.401.996	223.088.729
+	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Dịch vụ cho thuê văn phòng 270.979.268	255.753.363
+	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Dịch vụ cho thuê văn phòng 408.121.679	367.597.117
+	Công ty Cổ phần Meta Tour	Dịch vụ cho thuê văn phòng 42.690.910	-
+	Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Dịch vụ cho thuê văn phòng 32.018.182	-
+	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Dịch vụ cho thuê văn phòng 101.676.249	126.395.147
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Dịch vụ cho thuê ô tô 45.000.000	-
+	Công ty Luật TNHH Vietthink	1.850.501.024	2.194.651.141
	Dịch vụ cho thuê văn phòng	1.490.501.024	934.651.141
	Dịch vụ cho thuê ô tô	360.000.000	360.000.000
	Dịch vụ tư vấn	-	900.000.000
Cộng		2.988.389.308	3.167.485.497

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+	Giá vốn bán hàng	375.516.858.178
+	Giá vốn cho thuê văn phòng	348.675.290.720
+	Giá vốn dịch vụ vận tải hành khách ven biển	3.576.179.355
+	Giá vốn dịch vụ khác	1.680.449.353
	-	-
Cộng	381.478.737.102	353.931.919.428

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.216.533.513
+	Lãi bán các khoản đầu tư	45.638.281
Cộng	12.250.000.000	7.000.000.000
	13.466.533.513	7.045.638.281

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Lãi tiền vay	3.804.059.090	-
+ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	231.329.055	-
+ Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(283.519.757)	-
Cộng	3.751.868.388	-

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên	1.471.944.608	2.587.785.650
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	220.977.200	-
+ Chi phí bằng tiền khác	3.836.291	181.277.273
Cộng	1.696.758.099	2.769.062.923

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	1.780.541.037	1.953.431.602
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	28.849.541	32.246.734
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	189.467.358	205.196.664
+ Thuế, phí và lệ phí	11.000.000	8.165.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.533.728.713	1.718.369.909
+ Chi phí bằng tiền khác	-	49.386.608
Cộng	3.543.586.649	3.966.796.517

6.7. Chi phí khác

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Các khoản bị phạt	1.032.303.662	69.091.297
+ Các khoản khác	2.000.000.000	1.569.005.462
Cộng	3.032.303.662	1.638.096.759

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	439.642.720	32.246.734
+ Chi phí nhân công	3.252.485.645	4.541.217.252
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	189.467.358	205.196.664
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.460.273.248	6.977.398.617
+ Chi phí khác bằng tiền	14.500.001	238.828.881
Cộng	11.356.368.972	11.994.888.148

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
		VND	VND
+	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành (i)	6.456.352.136	5.404.128.793
+	Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	537.895.488
	Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.456.352.136	5.942.024.281

(i) Chi tiết chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	29.249.457.021	25.381.547.209
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</i>	<i>3.032.303.662</i>	<i>1.639.096.760</i>
Các khoản điều chỉnh tăng	3.032.303.662	1.639.096.760
+ Các khoản phạt	1.032.303.662	69.091.297
+ Chi phí không được trừ	2.000.000.000	1.569.005.463
+ Các khoản khác	-	1.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	-	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	32.281.760.683	27.020.643.969
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả năm hiện hành	6.456.352.136	5.404.128.793

7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**7.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+	Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-
	Cộng	-
	104.656.497.969	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	71.838.150.267	-
Cộng	71.838.150.267	-

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ký ngày 03/06/2024, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tăng vốn điều lệ từ 750.000.000.000 VND lên 1.200.000.000.000 VND; Hình thức tăng vốn: Công ty phát hành thêm cổ phần để chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu cổ phần hiện tại trong Công ty; Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông trong Công ty là không thay đổi sau khi tăng vốn điều lệ.

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn đã hoàn thành xong thủ tục tăng vốn điều lệ, và tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông trong Công ty không thay đổi sau khi Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ lên mức 1.200.000.000.000 VND, cụ thể:

- Đến ngày 17/6/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã góp đủ số vốn điều lệ được quyền góp thêm tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là 270.000.000.000 VND.
- Đến ngày 09/7/2024, Công ty TNHH 1 Thành viên Du lịch Mai Quyền và Ông Tạ Đức Quyền đã góp đủ số vốn điều lệ được quyền góp thêm tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn với số tiền lần lượt là 157.500.000.000 VND và 22.500.000.000 VND.
- Ngày 17/7/2024, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 05, ghi nhận Vốn điều lệ là 1.200.000.000.000 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty

8.3 Thông tin về các bên liên quan

- a) Danh sách các bên liên quan của Công ty trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024: được trình bày tại phụ lục I, phụ lục III Báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2024 số 49/2024/BC-EVG ngày 27/7/2024 và đã được công bố thông tin đại chúng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

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

TT	Bên liên quan	Chức vụ	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
			VND	VND
1	Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	60.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	161.045.787	148.560.000
3	Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	142.891.128	132.990.000
4	Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	60.000.000	30.000.000
5	Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	30.000.000
6	Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban Kiểm soát	60.000.000	30.000.000
7	Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	36.000.000	18.000.000
8	Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	18.000.000
9	Bà Nguyễn Tâm Băng	Kế toán trưởng (đến ngày 13/4/2024)	40.809.228	81.960.000
	Cộng		675.936.915	467.550.000

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

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

+ Mua hàng hóa, dịch vụ

TT	Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
			VND	VND
	Công ty Cổ Phần Meta Tour	Mua vé máy bay	45.676.225	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

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

d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
1 Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3		
2 Phải thu khác ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	25.920.000
+ Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	-	69.120.000
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	-	25.920.000
Cộng	-	120.960.000
3 Người mua trả tiền trước		
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	-	16.753.688
Cộng	-	16.753.688

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024
Tổng Giám đốc

Phùng Thị Lan Anh



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

