

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024.

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, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 và tình hình tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Đồn số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ký ngày 03/6/2024, Công ty Cổ phần Everland Văn 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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 không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/6/2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 của Tập đoàn.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đỉnh 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 hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh hợp nhất cho kỳ kế toán 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 hợp nhất 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/BCSXHN-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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 22/8/2024, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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		3.683.478.886.535	2.719.632.458.662
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	427.590.755.559	129.089.188.082
Tiền	111		137.590.755.559	52.589.188.082
Các khoản tương đương tiền	112		290.000.000.000	76.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.040.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	14.040.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.898.001.243.170	1.678.454.455.149
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	367.888.829.310	271.326.327.548
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	658.242.782.764	414.754.870.842
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	103.690.950.000	195.580.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	768.178.681.096	796.793.256.759
Hàng tồn kho	140	5.7	1.333.656.599.689	910.636.307.337
Hàng tồn kho	141		1.333.656.599.689	910.636.307.337
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.190.288.117	1.452.508.094
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	43.696.624	86.718.525
Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.146.591.493	1.365.789.569
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		539.981.047.179	881.509.903.747
Các khoản phải thu dài hạn	210		65.961.024.150	66.235.372.150
Phải thu dài hạn khác	216	5.6	65.961.024.150	66.235.372.150
Tài sản cố định	220		974.108.644	997.878.686
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	974.108.644	997.878.686
- Nguyên giá	222		5.716.235.364	5.530.785.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.742.126.720)	(4.532.906.678)
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		1.576.632.000	150.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	459.500.700.000	811.124.454.878
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	551.623.754.878
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		-	-
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		11.968.582.385	3.002.198.033
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	11.968.582.385	3.002.198.033
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.223.459.933.714	3.601.142.362.409
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		1.563.745.467.293	971.831.846.448
Nợ ngắn hạn	310		781.993.997.990	448.397.742.497
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	222.364.112.388	131.689.593.201
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	415.068.865.019	204.186.831.231
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	17.050.357.397	20.400.335.612
Phải trả người lao động	314		1.035.428.157	957.847.628
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	9.321.179.106	6.452.944.191
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	367.357.500	1.774.888.698
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	107.468.195.751	74.649.848.049
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.318.502.672	8.285.453.887
Nợ dài hạn	330		781.751.469.303	523.434.103.951
Phải trả dài hạn khác	337	5.14	-	377.400.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	781.705.203.492	523.000.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		46.265.811	56.703.951
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.659.714.466.421	2.629.310.515.961
Vốn chủ sở hữu	410	5.16	2.659.714.466.421	2.629.310.515.961
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		98.888.119.633	75.634.578.897
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		71.851.432.541	44.876.177.734
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.036.687.092	30.758.401.163
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		367.173.781.444	362.281.469.291
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.223.459.933.714	3.601.142.362.409
(440 = 300 + 400)				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT HỢP NHẤT 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 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY	
			30/6/2024	30/6/2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	629.749.468.946	601.087.473.331
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	56.065.671	-
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		629.693.403.275	601.087.473.331
Giá vốn hàng bán	11	6.3	592.686.984.958	569.304.947.095
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		37.006.418.317	31.782.526.236
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	13.025.060.264	8.281.625.024
Chi phí tài chính	22	6.5	3.811.544.030	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.804.059.090	-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.430.069.903	2.144.249.629
Chi phí bán hàng	25	6.6	2.209.162.054	4.116.610.023
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	5.577.795.562	5.667.209.855
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		40.863.046.838	32.424.581.011
Thu nhập khác	31		21.942.783	200.001
Chi phí khác	32		4.088.505.446	1.641.368.829
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(4.066.562.663)	(1.641.168.828)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		36.796.484.175	30.783.412.183
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	8.608.390.549	6.594.201.631
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(10.438.140)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		28.198.531.766	24.189.210.552
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		27.036.687.092	23.830.176.329
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.161.844.674	359.034.223
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	126	111

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/6/2024	30/6/2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		36.796.484.175	30.783.412.183
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		613.518.823	208.996.662
Các khoản dự phòng	03		-	-
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		(15.455.130.167)	(10.425.874.653)
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		25.758.931.921	20.566.534.192
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(316.963.143.616)	3.638.506.598
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(423.020.292.352)	68.978.090.067
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		298.505.772.528	20.670.470.515
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8.923.299.538)	193.564.232
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.204.059.090)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.346.704.071)	(1.917.090.100)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.377.704.248	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(442.800.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(434.257.952.883)	112.130.075.504
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.172.140.420)	(75.519.616.999)
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		(414.440.000.000)	(77.549.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		492.289.050.000	37.300.000.000
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		4.309.059.586	104.582.379
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		441.235.969.166	(115.664.034.620)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 6 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 thu từ đi vay	33	7.1	363.361.701.461	-
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		-	(534.834.563)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		291.523.551.194	(534.834.563)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		298.501.567.477	(4.068.793.679)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		129.089.188.082	30.282.114.819
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	427.590.755.559	26.213.321.140

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân



Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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;
- Điều hành tua du lịch.

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

- a) Tại ngày 30/6/2024, Công ty có 05 công ty con (tại ngày 31/12/2023: 04 công ty con).
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 05 công ty
 - Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30/6/2024 là 75 người (tại ngày 31/12/2023 là: 84 người).

- b) Các công ty con được hợp nhất:

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

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kết toán 06 tháng bắt đầu từ 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 hợp nhất giữa niên độ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Tập đoàn.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con do Công ty kiểm soát được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.2 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh trong kỳ

Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn vào Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam ("Công ty Kingsun Việt Nam").

Tháng 2 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Kingsun Việt Nam với giá trị vốn góp là 6.000.000.000 VND, tương ứng với 60% vốn điều lệ của Công ty Kingsun Việt Nam. Công ty Kingsun Việt Nam trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.377.704.248
Các khoản phải thu ngắn hạn	855.947.048
Tài sản ngắn hạn khác	95.322.630
	9.328.973.926
Nợ phải trả	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.805.228
	2.805.228
Tổng tài sản thuần	9.326.168.698
Cổ đông không kiểm soát	3.730.467.479
Lợi thế thương mại	404.298.781
Giá phí hợp nhất kinh doanh	6.000.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	8.377.704.248
Tiền chi để mua công ty con	6.000.000.000
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	(2.377.704.248)

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 30 tháng 6 năm 2024, lãi trước thuế của Công ty Kingsun Việt Nam được cộng vào kết quả kinh doanh của Tập đoàn là 361.924.873 VND

4.3 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.

4.4 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 Tập đoàn 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

Các khoản cho vay

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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 Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

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

4.5 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 Tập đoàn.

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 Tập đoàn và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Tập đoàn và công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

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.

4.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

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

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.8 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.

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

4.9 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 Tập đoàn.

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 Tập đoàn và công ty liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

4.10 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 kỳ 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.

4.11 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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***4.12 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.

4.13 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.

4.14 Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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***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 Tập đoàn 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.

4.15 Chi phí**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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.

4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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***4.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

4.19 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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

		30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+	Tiền mặt	8.870.416.608	2.072.080.601
+	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	128.720.338.951	50.517.107.481
+	Các khoản tương đương tiền (i)	290.000.000.000	76.500.000.000
	Cộng	427.590.755.559	129.089.188.082

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 phản ánh các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc 01 tháng, lãi suất 3,5%/năm tại ngân hàng.

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. Khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (Công ty con).

(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 chúng 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 HỢP NHẤT 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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Everland An Giang	-	-	550.000.000.000	551.623.754.878
Cộng	-	-	550.000.000.000	551.623.754.878

Đầu tư vào đơn vị khác	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	-	(**)	113.500.700.000
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	131.000.000.000	-	(**)	131.000.000.000
Công ty Cổ phần Everland An Giang	200.000.000.000	-	(**)	-
Cộng	444.500.700.000	-	-	244.500.700.000

Chi tiết giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	
+ Số đầu năm	1.623.754.878
+ Lãi phát sinh sau ngày đầu tư	2.430.069.903
+ Giảm do thanh lý	(4.053.824.781)
Số cuối kỳ	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
Đầu tư vào đơn vị khác				
+ 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
+ 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

(**)

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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 Thương mại Hà Vĩnh	73.333.082.403	22.080.575.026
+ Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	106.385.936.003	259.955.596
+ Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	37.804.723.003	79.790.782.288
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud	47.724.658.797	23.725.875.206
+ Công ty Cổ phần NAMHA INDUSONE	-	22.608.862.980
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	66.171.657.532	103.280.543.642
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	36.468.771.572	19.579.732.810
Cộng	367.888.829.310	271.326.327.548

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

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	663.053.088	2.593.109.909
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	71.161.857
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	680.987.490	644.624.440
+ Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	5.022.523.866	-
Cộng	6.366.564.444	3.308.896.206

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS (i)	94.376.536.668	49.732.865.888
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA (i)	4.333.963.832	22.388.783.279
+ Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	36.853.811.400	63.381.515.788
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương mại An Thuận	70.391.076.458	130.910.561.504
+ Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân (i)	80.128.500.000	70.872.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên (i)	77.983.000.000	41.483.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng (i)	50.996.000.000	26.496.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú (i)	61.600.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú (i)	79.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG (i)	85.000.000.000	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	17.579.894.406	9.490.144.383
Cộng	658.242.782.764	414.754.870.842

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

- (i) Đây là các khoản tiền Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con) tạm ứng cho người bán theo các hợp đồng thi công xây lắp của các hạng mục thuộc dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn. Các khoản tạm ứng này sẽ được khấu trừ tương ứng với giá trị thanh toán của các lần nghiệm thu khối lượng. Tại ngày báo cáo, các hợp đồng đang được thực hiện.

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Bà Lê Minh Nguyệt	-	42.500.000.000
+ Ông Lê Văn Tiến	-	40.000.000.000
+ Ông Trương Quang Thế	-	33.000.000.000
+ Ông Trương Quang Mạnh	-	25.000.000.000
+ Bà Phùng Thị Lan Anh	32.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	10.000.000.000
+ Ông Chu Thanh Tùng	21.000.000.000	-
+ Các cá nhân khác	50.690.950.000	45.080.000.000
Cộng	103.690.950.000	195.580.000.000

- (*) Số dư Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30/6/2024 bao gồm các khoản cho cá nhân vay với thời hạn cho vay từ 03 tháng đến 12 tháng và không kỳ hạn, lãi suất từ 2%/năm đến 5%/năm.

5.6. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
+ Phải thu người lao động	6.000.000.000	-	785.551.000	-
+ Tạm ứng cho các dự án (1)	105.000.000.000	-	119.811.124.000	-
+ Lãi tiền gửi, lãi cho vay, trái phiếu	1.832.425.479	-	1.298.216.458	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (2)	637.500.000.000	-	637.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Home&Home thu hộ tiền bán căn hộ dự án	17.846.255.617	-	-	-
+ Phải thu khác	-	-	37.398.365.301	-
Cộng	768.178.681.096	-	796.793.256.759	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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) Dài hạn**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Ký cược, ký quỹ (4)	1.261.024.150	-	1.535.372.150	-
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (3)	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	65.961.024.150	-	66.235.372.150	-

- (1) Đây là các khoản tạm ứng với mục đích thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù cho các dự án bất động sản. Trong đó bao gồm khoản tạm ứng của Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, số tiền 100.000.000.000 đồng, mục đích: thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng cho các dự án tại Vịnh Xuân Đài, tỉnh Phú Yên.

- (2) 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 theo Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để 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.
- 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.

- (3) 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.

- (4) 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 Đông Dương để đảm bảo 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, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. Hàng tồn kho**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.244.563.097.377	-	823.740.278.652	-
+ Hàng hóa	83.628.334.527	-	67.357.793.530	-
+ Hàng gửi bán	5.465.167.785	-	19.538.235.155	-
Cộng	1.333.656.599.689	-	910.636.307.337	-

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

		30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
- Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh	(i)	1.242.155.228.636	821.332.409.911
- 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		1.244.563.097.377	823.740.278.652

(i) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án tại các dự án: (i) Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn; (ii) Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; và (iii) Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2024	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	5.530.785.364
Tăng trong kỳ	185.450.000	-	-	185.450.000
Số dư 30/6/2024	569.086.364	4.888.849.000	258.300.000	5.716.235.364
Giá trị đã hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2024	383.636.364	3.912.401.506	236.868.808	4.532.906.678
Khấu hao trong kỳ	15.952.686	189.467.358	3.799.998	209.220.042
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư 30/6/2024	399.589.050	4.101.868.864	240.668.806	4.742.126.720
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	-	976.447.494	21.431.192	997.878.686
Tại ngày 30/6/2024	169.497.314	786.980.136	17.631.194	974.108.644

(*) 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: 1.910.678.182 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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***5.9. Chi phí trả trước**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.376.753	40.849.246
+ Các khoản khác	41.319.871	45.869.279
Cộng	43.696.624	86.718.525
	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Dài hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	51.443.719	31.997.816
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	11.889.546.496	2.967.110.579
+ Các khoản khác	27.592.170	3.089.638
Cộng	11.968.582.385	3.002.198.033

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 Tập đoàn Xây dựng DELTA	52.982.252.405	52.982.252.405	81.847.413.315	81.847.413.315
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	114.111.623.938	114.111.623.938	3.551.480.760	3.551.480.760
+ Công ty Cổ phần BKT	9.854.632.260	9.854.632.260	17.085.819.765	17.085.819.765
+ Công ty CP 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 CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	6.094.722.300	6.094.722.300	5.213.981.300	5.213.981.300
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	15.043.466.217	15.043.466.217	196.268.904	196.268.904
+ Phải trả cho các đối tượng khác	19.639.832.198	19.639.832.198	15.503.736.487	15.503.736.487
Cộng	222.364.112.388	222.364.112.388	131.689.593.201	131.689.593.201

5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	393.992.389.687	204.186.831.231
+ Các khoản người mua trả tiền trước khác	21.076.475.332	-
Cộng	415.068.865.019	204.186.831.231

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

- (i) 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 xã Hạ Long, huyện Vân Đồn.

5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2024
	VND	VND	VND	VND
+ Thuế giá trị gia tăng đầu ra	7.883.068.563	9.161.447.802	14.819.286.718	2.225.229.647
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.448.668.434	8.611.195.777	6.346.704.071	14.713.160.140
+ Thuế thu nhập cá nhân	68.598.615	121.744.544	99.601.297	90.741.862
+ Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	37.225.748	16.000.000	21.225.748
+ Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.056.861.096	1.056.861.096	-
Cộng	20.400.335.612	18.988.474.967	22.338.453.182	17.050.357.397

5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	8.455.059.191	6.218.684.932
+ Các khoản trích trước khác	866.119.915	234.259.259
Cộng	9.321.179.106	6.452.944.191

5.14. Phải trả khác**a) Ngắn hạn**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	321.595.004	132.860.500
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	240.000.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.762.496	1.402.028.198
Cộng	367.357.500	1.774.888.698

b) Dài hạn

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	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 HỢP NHẤT 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. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2024				Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Số có khả năng trả nợ		Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị 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 (1) Chương Dương	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 (2) Vĩnh Phúc II	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	
	Số có khả năng trả nợ		Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	
b)								
+	Vay dài hạn							
	Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000	
+	Ngân hàng HD Bank - CN Quảng Ninh	258.705.203.492	258.705.203.492	258.705.203.492	-	-	-	
	Cộng	781.705.203.492	781.705.203.492	258.705.203.492	-	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 VND	01/01/2024 VND
+ Từ 1 năm trở xuống	-	-
+ Trên 1 năm đến 5 năm	781.705.203.492	523.000.000.000
+ Trên 5 năm	-	-
Cộng	781.705.203.492	523.000.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 30/6/2024 vay VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm khoản vay
(1) Ngân hàng VP Bank - CN Ngõ Quyền - PGD Chương Dương	29.999.695.751	06 tháng - 12 tháng	6,7% - 12,5%	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 và điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ 03 tháng/lần	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động SXKD	Thế chấp tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 0104228175/HĐTC, ký ngày 11/10/2023 giữa NH với Bên thế chấp là 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 11/8/2023	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.
(4) Ngân hàng HD Bank - CN Quảng Ninh	258.705.203.492	38-42 tháng	12%/năm	Thanh toán chi phí để thực hiện dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	- Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển tại Dự án;



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

5.16. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2023	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 nay	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	30.758.401.163	676.951.269	31.435.352.432
Điều chỉnh sai sót lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày 31/12/2022	-	-	-	408.829.708	(408.829.708)	-
Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	-	972.852.078	972.852.078
Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.305.807.599	(2.305.807.599)	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.152.903.800)	-	(1.152.903.800)
Thường BĐH	-	-	-	(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	75.634.578.897	362.281.469.291	2.629.310.515.961
Lãi trong kỳ này	-	-	-	27.036.687.092	1.161.844.674	28.198.531.766
Mua mới các công ty con	-	-	-	-	3.730.467.479	3.730.467.479
Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.258.097.571	(2.258.097.571)	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.279.048.785)	-	(1.279.048.785)
Thường BĐH	-	-	-	(246.000.000)	-	(246.000.000)
Số dư 30/6/2024	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	98.888.119.633	367.173.781.444	2.659.714.466.421

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	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/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	606.392.366.193	594.396.796.725
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.351.518.399	6.690.676.606
+ Doanh thu khác	2.005.584.354	-
Cộng	629.749.468.946	601.087.473.331

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023	
		VND	VND	
+	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Dịch vụ cho thuê văn phòng	101.676.249	126.395.147
+	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Bán hàng thực phẩm	6.137.801.718	-
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH		3.011.137.260	-
	Dịch vụ cho thuê ô tô	45.000.000		-
	Dịch vụ vé máy bay	2.966.137.260		-
+	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
	Dịch vụ vé máy bay	283.503.294		-
Cộng		11.101.116.251		2.321.046.288

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
		VND	VND
+	Hàng bán bị trả lại	56.065.671	-
	Cộng	56.065.671	-

6.3. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
		VND	VND
+	Giá vốn của hàng hóa đã bán	572.601.563.096	564.894.757.596
+	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.085.421.862	4.410.189.499
+	Giá vốn khác	-	-
Cộng		592.686.984.958	569.304.947.095

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	4.828.885.045	1.281.625.024
+ Lãi bán các khoản đầu tư	8.196.175.219	7.000.000.000
Cộng	13.025.060.264	8.281.625.024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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***6.5. 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	-
+ Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.484.940	-
Cộng	3.811.544.030	-

6.6. 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	1.977.623.018	3.935.332.750
+ Chi phí dụng cụ, đồ dùng	336.290	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	227.253.200	-
+ Chi phí khác	3.949.546	181.277.273
Cộng	2.209.162.054	4.116.610.023

6.7. 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	2.426.069.025	2.467.382.532
+ Chi phí vật liệu quản lý	-	3.415.758
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	84.409.159	112.935.217
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	193.267.356	208.996.662
+ Thuế, phí và lệ phí	23.583.000	20.311.250
+ Chi phí lợi thế thương mại	404.298.781	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.434.807.726	2.691.566.332
+ Chi phí bằng tiền khác	11.360.515	162.602.104
Cộng	5.577.795.562	5.667.209.855

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	505.875.149	116.350.975
+ Chi phí nhân công	6.811.070.154	8.244.740.632
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	613.518.823	208.996.662
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	359.861.422.849	82.241.655.386
+ Chi phí khác bằng tiền	70.829.074.107	352.044.377
Cộng	438.620.961.082	91.163.788.032

6.9. Thu nhập khác

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Tiền phạt thu được	13.572.183	-
+ Các khoản khác	8.370.600	200.001
Cộng	21.942.783	200.001

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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***6.10. 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	1.078.726.650	71.665.453
+ Các khoản khác	3.009.778.796	1.569.703.376
Cộng	4.088.505.446	1.641.368.829

6.11. 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 hiện hành	8.530.603.766	6.056.306.143
+ Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	77.786.783	537.895.488
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.608.390.549	6.594.201.631

6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	27.036.687.092	23.830.176.329
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.036.687.092	23.830.176.329
+ Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	126	111

7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	363.361.701.461	-
Cộng	363.361.701.461	-

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	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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***8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác***Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại dự án bất động sản*

Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con) đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và ngân hàng cho các khách hàng mua các căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

8.2 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.

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.

TT	Bên liên quan	Chức vụ	Kỳ 6 tháng kết thức 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	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	161.045.787	156.918.750
3	Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	142.891.128	139.670.000
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 Bằng	Kế toán trưởng (đến ngày 13/4/2024)	40.809.228	81.960.000
Cộng			675.936.915	549.510.000

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	01/01/2024
	VND	VND
1 Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn		
Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3		
2 Phải thu về cho vay ngắn hạn		
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	10.000.000.000
3 Phải thu khác (chi tiết tạm ứng)		
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn	100.000.000.000	98.612.236.000

8.3 Thông tin về bộ phận

Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý do trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/6/2024, Hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

8.4 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 Văn Đồn (Công ty con) số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ký ngày 03/06/2024, Công ty Cổ phần Everland Văn 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 Văn 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 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, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người lập biểu



Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng



Phạm Văn Trọng

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn