

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

*Quý III năm 2025*

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025.



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.173.750.541.432</b>	<b>1.100.589.100.452</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>189.105.898.285</b>	<b>62.489.079.963</b>
1. Tiền	111		21.105.898.285	10.189.079.963
2. Các khoản tương đương tiền	112		168.000.000.000	52.300.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.040.000.000</b>	<b>68.640.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	20.040.000.000	68.640.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>951.138.526.999</b>	<b>951.721.287.428</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	177.299.500.213	181.367.394.222
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	35.464.869.133	72.713.966.578
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		25.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	713.374.157.653	697.639.926.628
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>10.420.166.571</b>	<b>16.715.520.198</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	10.420.166.571	16.715.520.198
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.045.949.577</b>	<b>1.023.212.863</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	425.734.022	128.784.856
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.497.042.404	894.428.007
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		123.173.151	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.813.308.229.362</b>	<b>1.858.938.944.430</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.662.873.950</b>	<b>65.862.873.950</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.662.873.950	65.862.873.950
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.144.655.412</b>	<b>690.678.624</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	27.144.655.412	690.678.624
- Nguyên giá	222		32.361.733.654	5.272.485.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.217.078.242)	(4.581.806.740)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>7.904.258.673</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	7.904.258.673
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>1.784.500.700.000</b>	<b>1.784.481.133.183</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.325.000.000.000	1.325.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	444.500.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(19.566.817)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>2.987.058.770.794</b>	<b>2.959.528.044.882</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>717.069.719.376</b>	<b>714.789.277.310</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>702.465.165.378</b>	<b>185.895.707.172</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	17.629.834.606	25.763.154.848
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.337.100.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	10.622.605.619	17.639.626.660
4. Phải trả người lao động	314		431.630.267	382.408.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	326.552.706	6.032.468.659
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	4.748.940.569	15.546.283
7. Vay ngắn hạn	320	V.13	655.324.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.044.501.611	9.072.502.672
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>14.604.553.998</b>	<b>528.893.570.138</b>
1. Vay dài hạn	338	V.13	14.604.553.998	528.893.570.138
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.269.989.051.418</b>	<b>2.244.738.767.572</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.14	<b>2.269.989.051.418</b>	<b>2.244.738.767.572</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		44.051.003.221	41.861.005.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.146.488.197	51.086.202.228
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		47.432.205.412	29.186.223.458
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		26.714.282.785	21.899.978.770
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.987.058.770.794</b>	<b>2.959.528.044.882</b>

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Lê Thị Diệu Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

*Cho kỳ báo cáo Quý III năm 2025.*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế đến hết Quý III/2025	Lũy kế đến hết Quý III/2024
			Kỳ này	Kỳ trước		
1. Doanh thu bán hàng	01	VI.1	150.238.208.621	232.997.694.457	481.847.370.551	642.283.871.865
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		150.238.208.621	232.997.694.457	481.847.370.551	642.283.871.865
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	133.898.440.308	221.717.363.810	446.544.875.455	603.196.100.912
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		16.339.768.313	11.280.330.647	35.302.495.096	39.087.770.953
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.040.061.901	783.151.119	13.705.332.481	14.249.684.632
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.070.057.415	1.898.862.905	5.981.283.757	15.079.060.060
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.070.057.415	1.963.454.278	6.000.850.574	13.232.387.857
Phân lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	311.148.959	399.283.135	853.989.901	2.096.041.234
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.696.809.392	1.755.450.536	5.175.704.851	5.299.037.185
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-(25+26))	30		15.301.814.448	8.009.885.190	36.996.849.068	30.863.317.106

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

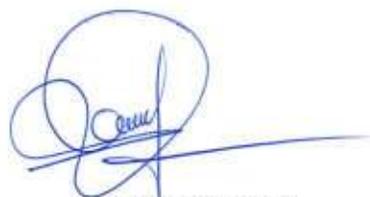
Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

11.	Thu nhập khác	31		2	15.000.001	25.611.400	15.000.001
12.	Chi phí khác	32			416.105.798	1.220.057.811	2.903.685.590
13.	(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40			(416.105.796)	(1.205.057.810)	(2.878.074.190)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50			14.885.708.652	6.804.827.380	34.118.774.878
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7		3.060.362.890	1.604.977.038	7.404.492.093
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	30		-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60			11.825.345.762	5.199.850.342	26.714.282.785
							18.564.626.460

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Lê Thị Diệu Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cần

## **BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		34.118.774.878	26.625.955.634
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02		635.271.502	237.618.114
Các khoản dự phòng	03		(19.566.817)	(166.737.682)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(13.705.332.481)	(12.771.019.701)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		(6.000.850.574)	15.195.842.135
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		<b>15.028.296.508</b>	<b>29.121.658.500</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09		(40.638.726.078)	(78.585.484.167)
Thay đổi hàng tồn kho	10		6.295.353.627	17.080.007.738
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.981.645.846	(3.738.384.628)
Thay đổi chi phí trả trước	12		(296.949.166)	(137.317.833)
Tiền lãi vay đã trả	14		(10.635.070.820)	(14.973.664.821)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.941.627.836)	(11.311.032.368)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(36.699.077.919)</b>	<b>(62.544.217.579)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.730.119.059)	(4.294.832.494)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(38.000.000.000)	(63.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		61.600.000.000	33.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(276.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		69.800.000.000	350.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.401.031.440	12.771.019.701
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>85.070.912.381</b>	<b>52.476.187.207</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		172.878.983.860	268.517.654.121
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(158.834.000.000)	(240.277.502.170)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>14.044.983.860</b>	<b>28.240.151.951</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>126.616.818.322</b>	<b>18.172.121.579</b>
Tiền đầu kỳ	60		62.489.079.963	21.333.524.157
<b>Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>189.105.898.285</b>	<b>39.505.645.736</b>

Người lập biểu



Lê Thị Diệu Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

*Cho kỳ báo cáo Quý III từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025.*

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

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Các thông tin chính của doanh nghiệp:**

Công ty cổ phần Tập đoàn Everland (“Công ty”), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.152.498.360.000 VND (*Bằng chữ: Hai nghìn, một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng*).

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Đầu tư, kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

#### **4. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 05 công ty con như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn.	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	60,00%	60,00%
2	Công ty cổ phần Everland Phú Yên.	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	91,25%	91,25%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	90,00%	90,00%
4	Công ty cổ phần Meta Tour.	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	90,00%	90,00%
5	Công ty cổ phần King Sun Việt Nam.	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	60,00%	60,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

Stt	Tên chi nhánh/ văn phòng đại diện	Địa chỉ	Hình thức hạch toán
1	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.	Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hạch toán độc lập
2	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Văn phòng đại diện tại Phú Yên.	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
3	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp.	Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
4	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Quảng Ninh.	Số F43 Khu đô thị Cảng Ngọc Châu, phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
5	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc.	Số 66 Nguyễn Du, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc

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

1. *Kỳ kế toán năm*: Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 dương lịch.

*Kỳ kế toán Quý 3 năm 2025*: Bắt đầu từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

*Kỳ kế toán năm 2025*: Bắt đầu từ 01/01/2025 đến 31/12/2025.

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành tại 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, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban 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 ban hành.

Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành tại 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, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành còn hiệu lực tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này.

#### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **1. Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán**

###### **a. Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:**

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:
- + Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và các ngân hàng thương mại.
- + Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

*Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.*

*Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.*

*Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.*

*Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.*

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

+ Các đơn vị trong cùng tập đoàn được áp dụng chung một tỷ giá do công ty mẹ quy định (phải đảm bảo sát với tỷ giá giao dịch thực tế) để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

**b. Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ:** Tỷ giá ghi sổ gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh: Là tỷ giá khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc tại thời điểm đánh giá lại cuối kỳ của từng đối tượng.

- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động là tỷ giá được sử dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, được xác định trên cơ sở lấy tổng giá trị được phản ánh tại bên Nợ tài khoản tiền chia cho số lượng ngoại tệ thực có tại thời điểm thanh toán.

**c. Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:**

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua.

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí nhận trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước.

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán.

+ Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

+ Bên Nợ các tài khoản phải thu; Bên Nợ các tài khoản vốn bằng tiền; Bên Nợ các tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả tiền trước cho người bán.

+ Bên Có các tài khoản phải trả; Bên Có các tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với các loại tài khoản sau:

+ Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.

+ Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.

+ Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.

- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn, có tính thanh khoản cao (có kỳ hạn từ ba tháng trở xuống), có thể chuyển đổi thành các khoản tiền mặt tại thời điểm lập báo cáo và có ít rủi ro về thay đổi giá trị.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư hoặc ngày mua trái phiếu.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:**

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

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

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại là dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho****Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

**Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:**

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp....

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho: Theo phương pháp Kế khai thường xuyên.

#### **Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Tăng giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn.

#### **6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ**

##### **Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính**

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

##### **Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

<b>Loại tài sản</b>	<b>Thời gian KH</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải	06 - 30 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	04 - 25 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

#### **7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí trả trước**

- Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

- + Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- + Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- + Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- + Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.
- + Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm.
- + Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- + Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.

+ Các khoản chi phí trả trước khác phụ vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

#### **8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

**Nguyên tắc ghi nhận:** Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, và các khoản phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.

- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chính sách kế toán áp dụng cho chi phí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ngoài ra chi phí phải trả còn phản ánh các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước như:

Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa vụ.

Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả là nghĩa vụ nợ hiện tại nhưng thường chưa xác định được thời gian thanh toán cụ thể. Các khoản này được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Các khoản dự phòng phải trả này thường được ước tính và có thể chưa xác định được chắc chắn số sẽ phải trả. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hoá, hàng hoá dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các trích trước được phản ánh vào dự phòng phải trả được, như:

Chi phí sửa chữa lớn của những tài sản đặc thù do việc sửa chữa lớn có tính chu kỳ, doanh nghiệp được phép trích trước chi phí sửa chữa lớn cho năm kế hoạch hoặc một số năm tiếp theo.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây dựng, tái cơ cấu.

Các khoản dự phòng phải trả khác.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Không hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện các khoản:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ.
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
  - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
  - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngày vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ:** Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- 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 hợp đồng xây dựng** theo 1 trong 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

**Doanh thu hoạt động tài chính** bao gồm:

- Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, chiết khấu thanh toán được hưởng khi mua hàng hoá dịch vụ...

- Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.
- Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.
- Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

**16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu được điều chỉnh giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được coi là sự kiện cần được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước sau điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ. Ngoài ra nó phản ánh đến các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Chi phí nguyên vật liệu, nhân công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được tính vào giá vốn trong kỳ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua nếu khi xuất bán hàng hoá mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì ghi giảm giá vốn hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ được ghi giảm giá vốn hàng bán.

**18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được ghi giảm chi phí tài chính tài chính.

**19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng của doanh nghiệp là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Hoàn nhập số dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) được ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

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

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Tiền mặt	8.798.863.229	2.015.615.889
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.307.035.056	8.173.464.074
+ Các khoản tương đương tiền (i)	168.000.000.000	52.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>189.105.898.285</b>	<b>62.489.079.963</b>

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 phản ánh các khoản tiền gửi (Số tiết kiệm) bằng VND có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20.040.000.000</b>	<b>20.040.000.000</b>	<b>68.640.000.000</b>	<b>68.640.000.000</b>
+ Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	20.040.000.000	20.040.000.000	68.640.000.000	68.640.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
+ Trái phiếu (iii)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>35.040.000.000</b>	<b>35.040.000.000</b>	<b>83.640.000.000</b>	<b>83.640.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

(i) Số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn (Sổ tiết kiệm) bằng VND như sau:

- Sổ tiết kiệm 7.040.000.000 VND có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh - là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên (bên nhận bảo lãnh).
- Sổ tiết kiệm 13.000.000.000 VND có kỳ hạn gốc 04 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

(ii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 01/01/2025 và tại ngày 30/09/2025 là khoản đầu tư trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2025.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Stt	Công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	60,00%	720.000.000.000		(**)	60,00%	720.000.000.000		(**)
2	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	90,00%	225.000.000.000		(**)	90,00%	225.000.000.000		(**)
3	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	91,25%	365.000.000.000		(**)	91,25%	365.000.000.000		(**)
4	Công ty cổ phần Meta Tour	90,00%	9.000.000.000		(**)	90,00%	9.000.000.000		(**)
5	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	60,00%	6.000.000.000		(**)	60,00%	6.000.000.000	(19.566.817)	(**)
6	Công ty cổ phần Everland An Giang	16,67%	200.000.000.000		(**)	16,67%	200.000.000.000		(**)
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000		(**)	18,92%	113.500.700.000		(**)
8	Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	131.000.000.000		(**)	16,58%	131.000.000.000		(**)
	<b>Cộng</b>		<b>1.769.500.700.000</b>				<b>1.769.500.700.000</b>	<b>(19.566.817)</b>	

**Tóm tắt thông tin các Công ty con trong kỳ:**

- (1) Công ty cổ phần Everland Vân Đồn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, trụ sở chính tại Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 - Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất là 2,6 ha, tổng vốn đầu tư là 5.643 tỷ đồng.

Về tình hình triển khai: Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường... theo quy định của pháp luật và khởi công từ tháng 4/2022. Phần ngầm (2 tầng hầm) của dự án đã hoàn thành. Tòa tháp A+B (cao 33 và 34 tầng) đã hoàn thành toàn bộ phần kết cấu và xây tường, hoàn thành lắp đặt thang máy và điều hòa; hiện đang lắp đặt kính mặt dựng, hệ thống cơ điện, cấp thoát nước, PCCC, ốp lát, sơn tường, lắp đặt thiết bị và đồ nội thất, hạ tầng cảnh quan ngoài nhà để hoàn thiện và đưa vào khai thác từ quý IV/2025. Tòa tháp C đã xong thô đến tầng mái và xây tường từ tầng 6 đến tầng 15; Tòa D đã xong thô đến tầng 25; Tòa F đã xong thô đến mái, đang thi công kết cấu thép mái, đang thi công xây thô, đang thi công cơ điện, cấp thoát nước.

Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, giá trị đầu tư xây lắp đã hoàn thành được nghiệm thu là 2.234.292.741.909 VND.

- (2) Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk. Dự án có quy mô sử dụng đất là 7,3 ha, tổng vốn đầu tư là 786 tỷ đồng.

Về tình hình triển khai: Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường... theo quy định của pháp luật để khởi công xây dựng ngày 01/4/2025. Dự án hiện trong giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật.

Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 100.231.108.674 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; chi phí gói thầu thi công xây dựng hạ tầng toàn bộ dự án và các chi phí khác.

- (3) Công ty cổ phần Everland Phú Yên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng Vừng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk. Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

Về tình hình triển khai: Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư đã đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa,  
TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 109.028.507.893 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

- (4) Công ty cổ phần Meta Tour hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110017006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Metatour là điều hành tua du lịch, đại lý du lịch...
- (5) Công ty cổ phần King Sun Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105285472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/04/2011, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam là bán buôn nông lâm sản.

**Thông tin về khoản đầu tư**

(\*\*) Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Vì vậy công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính nêu trên.

**3. Phải thu khách hàng**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>3.1. Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>177.299.500.213</b>	-	<b>181.367.394.222</b>	-
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	34.871.744.037	-	42.828.307.890	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị VinaHud	20.981.002.503	-	30.284.890.692	-
+ Công ty cổ phần Thương mại Mango Việt Nam	4.249.007.280	-	26.228.491.519	-
+ Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	66.338.646.191	-	17.041.515.218	-
+ Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	11.982.915.945	-	11.982.915.945	-
+ Công ty cổ phần Tập đoàn Techco	14.272.568.246	-		-
+ Phải thu đối tượng khác	24.603.616.011	-	53.001.272.958	-
<b>Cộng</b>	<b>177.299.500.213</b>	-	<b>181.367.394.222</b>	-
<b>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>3.220.885.571</b>	-	<b>15.746.440</b>	-
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	1.723.711.264	-	7.417.373	-
+ Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	219.087.170	-	2.701.320	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa,  
TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

+ Công ty cổ phần Everland Phú Yên	-	-	1.575.770	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	-	-	1.800.879	-
+ Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	57.973.888	-	675.329	-
+ Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	57.463.889	-	675.329	-
+ Công ty cổ phần Meta Tour	1.162.649.360	-	900.440	-

**4. Trả trước cho người bán**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>35.464.869.133</b>	<b>-</b>	<b>72.713.966.578</b>	<b>-</b>
+ Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	-	2.632.355.440	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	13.404.677.888	-	30.355.855.464	-
+ Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	13.869.752.778	-	30.865.538.405	-
+ Công ty TNHH Đầu Tư Và Xây dựng Vĩnh Hoàng	-	-	1.386.831.194	-
+ Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	-	-	689.726.075	-
+ Đối tượng khác	8.190.438.467	-	6.783.660.000	-
<b>Cộng</b>	<b>35.464.869.133</b>	<b>-</b>	<b>72.713.966.578</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Trả trước cho người bán là bên liên quan:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689.726.075</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khác**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>5.1. Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>713.374.157.653</b>	<b>-</b>	<b>697.639.926.628</b>	<b>-</b>
+ Lãi tiền gửi	1.228.994.793	-	1.524.693.752	-
+ Phải thu cho thuê tàu	88.888.889	-	-	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)	712.056.273.971	-	690.115.232.876	-
+ Tạm ứng	-	-	6.000.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa,  
TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

<b>5.2. Phải thu khác dài hạn</b>	<b>1.662.873.950</b>	-	<b>65.862.873.950</b>	-
+ Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh (2)	-	-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Ký quỹ, ký cược	1.162.873.950	-	1.162.873.950	-
<b>Cộng</b>	<b>715.037.031.603</b>	-	<b>763.502.800.578</b>	-

(1) Khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh, bao gồm:

- (i) Khoản tiền Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh 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. Số dư phải thu tại ngày 01/01/2025 và ngày 30/09/2025 là 637.500.000.000 VND.

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

Tên dự án:	Sky Lumiere Center.
Địa điểm:	Tại Ô đất HH5 nằm trong dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, xã Sơn Đồng, thành phố Hà Nội.
Diện tích đất:	48.452 m <sup>2</sup> .
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 m <sup>2</sup> .
Tình hình triển khai:	Dự án đã có Giấy chứng nhận đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- (ii) Khoản phải thu chi phí vay vốn mà Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đồng ý chi trả cho Công ty cổ phần Tập đoàn Everland theo Thỏa thuận về việc chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Số dư phải thu tại ngày 30/09/2025 là 74.556.273.971 VND.

- (2) Trong Quý I/2025, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đã chuyển nhượng vốn góp, quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với dự án Khu đô thị The New City, tại phường Vĩnh Tế, tỉnh An Giang phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh cho đối tác với giá chuyển nhượng là 69.800.000.000 VND.

**6. Hàng tồn kho**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	6.831.174.277	-	5.603.828.342	-
+ Hàng hóa	3.588.992.294	-	11.111.691.856	-
<b>Cộng</b>	<b>10.420.166.571</b>	-	<b>16.715.520.198</b>	-

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa,  
TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản	4.111.899.086	3.195.959.601
- 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
- Chi phí SXKD dở dang ngắn hạn: Dịch vụ xúc tiến đầu tư tìm kiếm khách hàng	311.406.450	
<b>Cộng</b>	<b>6.831.174.277</b>	<b>5.603.828.342</b>

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu kỳ		383.636.364	4.888.849.000	-	5.272.485.364
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	27.089.248.290	-	27.089.248.290
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	383.636.364	31.978.097.290	-	32.361.733.654
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	-	383.636.364	4.198.170.376	-	4.581.806.740
- Khấu hao trong kỳ	-	-	635.271.502	-	635.271.502
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	383.636.364	4.833.441.878	-	5.217.078.242
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	690.678.624	-	690.678.624
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	27.144.655.412	-	27.144.655.412

Giá trị 02 tàu sau quyết toán với các nhà cung cấp điều chỉnh giảm 118.650.617 VND so với giá trị hình thành TSCĐ sau đầu tư (tạm tính).

**8. Chi phí trả trước**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>425.734.022</b>	<b>128.784.856</b>
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	20.464.657	-
+ Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	115.712.752	24.631.969
+ Chi phí của 02 tàu du lịch biển	174.161.947	
+ Chi phí trả trước ngắn hạn khác	115.394.666	104.152.887
<b>8.2. Chi phí trả trước dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>425.734.022</b>	<b>128.784.856</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa,  
TP. Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**9. Phải trả người bán**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	6.837.347.300	8.384.150.900
+ Công ty cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	5.183.973.550	6.882.036.550
+ Công ty cổ phần BKT	3.033.674.165	7.461.700.070
+ Phải trả người bán khác	2.574.839.591	3.035.267.328
<b>Cộng</b>	<b>17.629.834.606</b>	<b>25.763.154.848</b>
<i>Trong đó: Phải trả người bán là bên liên quan:</i>	-	<b>160.380.000</b>
+ Công ty cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	160.380.000

**10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	8.445.619.856	4.338.977.181	9.826.448.199	-	2.958.148.838
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-		2.347.409.217	2.470.582.368	123.173.151	-
Thuế TNDN	-	9.144.806.804	7.404.492.093	8.941.627.836	-	7.607.671.061
Thuế TNCN	-	49.200.000	68.597.660	61.011.940	-	56.785.720
Các loại thuế khác	-	-	1.416.418.295	1.416.418.295	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>17.639.626.660</b>	<b>15.575.894.446</b>	<b>22.716.088.638</b>	<b>123.173.151</b>	<b>10.622.605.619</b>

**11. Chi phí phải trả**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Trích trước chi phí phục vụ tàu	59.272.727	-
+ Chi phí tư vấn, kiểm toán	-	288.118.519
+ Chi phí lãi vay	256.934.479	5.744.350.140
+ Khoản trích trước khác	10.345.500	-
<b>Cộng</b>	<b>326.552.706</b>	<b>6.032.468.659</b>

**12. Các khoản phải trả khác**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>12.1. Ngắn hạn</b>	<b>4.748.940.569</b>	<b>15.546.283</b>
+ Bảo hiểm xã hội	35.802.000	-
+ Bảo hiểm Y Tế	6.318.000	-
+ Bảo hiểm thất nghiệp	2.808.000	-
+ Phải trả khoản thu hộ - chi hộ	4.642.520.548	-
+ Phải trả, phải nộp khác	61.492.021	15.546.283
<b>12.2. Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.748.940.569</b>	<b>15.546.283</b>

**13. Vay và nợ thuê tài chính (chi tiết tại Phụ lục 01)**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Vay và nợ ngắn hạn	655.324.000.000	126.990.000.000
+ Vay và nợ dài hạn	14.604.553.998	528.893.570.138
<b>Cộng</b>	<b>669.928.553.998</b>	<b>655.883.570.138</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**Phụ lục 01**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	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 ngắn hạn</b>	<b>655.324.000.000</b>	<b>655.324.000.000</b>	<b>687.168.000.000</b>	<b>158.834.000.000</b>	<b>126.990.000.000</b>	<b>126.990.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (2)	99.444.000.000	99.444.000.000	131.288.000.000	131.834.000.000	99.990.000.000	99.990.000.000
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	2.880.000.000	2.880.000.000	2.880.000.000			
<b>Vay dài hạn</b>	<b>14.604.553.998</b>	<b>14.604.553.998</b>	<b>11.590.983.860</b>	<b>525.880.000.000</b>	<b>528.893.570.138</b>	<b>528.893.570.138</b>
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	-	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	14.604.553.998	14.604.553.998	11.590.983.860	2.880.000.000	5.893.570.138	5.893.570.138
<b>Tổng cộng</b>	<b>669.928.553.998</b>	<b>669.928.553.998</b>	<b>698.758.983.860</b>	<b>684.714.000.000</b>	<b>655.883.570.138</b>	<b>655.883.570.138</b>

(1) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND; thời hạn cho vay là 12 tháng; lãi suất cho vay: thả nổi; mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt.

(2) Đây là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Vinh Phúc II theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: cố định (5,8%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt.

(3) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Ngân hàng HDBank. Mục đích sử dụng vốn vay là để Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thanh

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

toán tiền đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/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.

Số dư vay tại 30/09/2025 là: 523.000.000.000 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 523.000.000.000 VND.

(4) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ký ngày 12/11/2024. Mục đích sử dụng vốn vay là đầu tư đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, 02 tàu đã hoàn thành và được đưa vào khai thác trên Vịnh Bái Tử Long từ ngày 23/6/2025.

Số dư vay tại 30/09/2025: 17.484.553.998 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.880.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2025.

**14. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu****A. Bảng đối chiếu biến động nguồn vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Tổng cộng (VND)
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>39.602.907.773</b>	<b>33.215.369.814</b>	<b>2.224.609.837.587</b>
- Tăng vốn trong năm trước					
- Lãi trong năm trước				21.899.978.770	21.899.978.770
- Tăng khác					
- Giảm vốn vốn năm trước					
- Trích quỹ đầu tư phát triển 2024			2.258.097.571	(2.258.097.571)	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2024				(1.279.048.785)	(1.279.048.785)
- Thù lao Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc 2024				(492.000.000)	(492.000.000)
- Giảm khác trong kỳ					
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>41.861.005.344</b>	<b>51.086.202.228</b>	<b>2.244.738.767.572</b>
<b>3. Số dư đầu năm nay</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>41.861.005.344</b>	<b>51.086.202.228</b>	<b>2.244.738.767.572</b>
- Tăng vốn trong kỳ					
- Lãi trong kỳ				26.714.282.785	26.714.282.785
- Tăng khác					
- Giảm vốn trong kỳ					
- Trích quỹ đầu tư phát triển 2025			2.189.997.877	(2.189.997.877)	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2025				(1.094.998.939)	(1.094.998.939)
- Thù lao BKS, Ban TGD trong kỳ				(369.000.000)	(369.000.000)
- Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ					
- Giảm khác trong kỳ					
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>(706.800.000)</b>	<b>44.051.003.221</b>	<b>74.146.488.197</b>	<b>2.269.989.051.418</b>

**B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cận	161.437.500.000	161.437.500.000
+ Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
+ Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
<b>Cộng</b>	<b>2.152.498.360.000</b>	<b>2.152.498.360.000</b>

**C. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn góp đầu kỳ	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
----------------	-------------------	-------------------

**D. Cổ phiếu**

	30/09/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	215.249.836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>215.249.836</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>215.249.836</i>

\* Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 đồng/1 cổ phần.

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

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	147.171.991.780	230.515.327.204
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.066.216.841	2.482.367.253
<b>Cộng</b>	<b>150.238.208.621</b>	<b>232.997.694.457</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	132.013.460.879	218.816.587.809
+ Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.884.979.429	2.900.776.001
<b>Cộng</b>	<b>133.898.440.308</b>	<b>221.717.363.810</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	3.040.061.901	783.151.119
+ Lãi chuyên nhượng các khoản đầu tư khác	-	
<b>Cộng</b>	<b>3.040.061.901</b>	<b>783.151.119</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Chi phí đi vay	2.070.057.415	1.963.454.278
+ Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	49.188.342
<i>Hoàn trích lập dự phòng đầu tư tài chính</i>	-	(113.779.715)
<b>Cộng</b>	<b>2.004.761.929</b>	<b>1.898.862.905</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Chi phí nhân viên	140.848.620	367.783.135
+ Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	105.070.697	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.229.642	31.500.000
<b>Cộng</b>	<b>311.148.959</b>	<b>399.283.135</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	967.524.135	975.095.690
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	3.184.070	4.333.151
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.150.756	48.150.756
+ Thuế phí, lệ phí	-	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	635.187.272	563.350.130
+ Chi phí bằng tiền khác	42.763.159	164.520.809
<b>Cộng</b>	<b>1.696.809.392</b>	<b>1.755.450.536</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.885.708.652	6.804.827.380
Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	416.105.798	1.220.057.811
Điều chỉnh tăng	416.105.798	1.220.057.811
Chi phí khác	416.105.798	1.220.057.811
Chi phí lãi vay	-	-
<b>Tổng lợi nhuận chịu thuế</b>	<b>15.301.814.450</b>	<b>8.024.885.191</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.060.362.890</b>	<b>1.604.977.038</b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Chi phí nguyên vật liệu	3.184.070	4.333.151
+ Chi phí nhân viên	1.108.372.755	1.343.117.775
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.150.756	48.150.756
+ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	323.275.185	78.606.900
+ Thuế phí, lệ phí	-	-
+ Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	105.070.697	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	700.416.914	594.850.130
+ Chi phí bằng tiền khác	42.763.159	164.520.809
+ Giá vốn hàng bán	133.898.440.308	221.717.363.810
<b>Cộng</b>	<b>136.229.673.844</b>	<b>223.950.943.331</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

**3. Thông tin về các bên liên quan khác**

**3.1 Danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư trong kỳ**

<b>Stt</b>	<b>Tên bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty con
3	Công ty cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
4	Công ty cổ phần Meta Tour	Công ty con
5	Công ty cổ phần KingSun Việt Nam	Công ty con
6	Công ty cổ phần Everland An Giang	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

### 3.2. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và Ban TGD

	<b>Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025</b>	<b>Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024</b>
	VND	VND
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và Ban TGD	445.250.000	277.950.000
<b>Cộng</b>	<b>445.250.000</b>	<b>277.950.000</b>

### 3.3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<b>Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025</b>	<b>Từ ngày 01/07/2024 đến 30/09/2024</b>
	VND	VND
Công ty Luật TNHH Vietthink	946.980.211	946.307.689
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	52.816.549	52.755.319
Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	140.765.433	140.602.150
Công ty cổ phần Everland Phú Yên	123.317.324	123.174.450
Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	199.406.582	211.729.614
Công ty cổ phần Metatour	980.903.546	69.710.799
Công ty cổ phần KingSun Việt Nam	52.344.328	52.283.098
<b>Cộng</b>	<b>2.496.533.973</b>	<b>1.596.563.119</b>

### 3.4. Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số V.3 "Phải thu khách hàng ngắn hạn"
- Thuyết minh số V.4 "Trả trước cho người bán"
- Thuyết minh số V.9 "Phải trả người bán"

### 4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp.

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

- Hoạt động kinh doanh, xây lắp;
- Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, dịch vụ tàu du lịch;
- Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.

Khu vực địa lý: Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

**Thông tin về kết quả kinh doanh, của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:**

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	147.171.991.780	132.013.460.879	15.158.530.901
Kinh doanh dịch vụ	3.066.216.841	1.884.979.429	1.181.237.412
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>150.238.208.621</b>	<b>133.898.440.308</b>	<b>16.339.768.313</b>

### 5. Thông tin so sánh

Trong kỳ Quý III/2025, Công ty đã điều chỉnh lại một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho kỳ kết thúc Quý III năm 2024 do ghi nhận khoản chi phí đi vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) từ vốn hóa dự án sang chi phí phát sinh trong kỳ và ghi nhận khoản phải thu tiền hỗ trợ chi phí từ Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh. Các điều chỉnh này như sau:

- Điều chỉnh giảm ở khoản mục Hàng tồn kho tại ngày 30/09/2024: Số tiền 46.224.602.739 VND.
- Điều chỉnh tăng ở khoản mục Chi phí tài chính lũy kế đến hết Quý III/2024: Số tiền 9.428.328.767 VND.
- Điều chỉnh tăng ở khoản mục Phải thu ngắn hạn khác lũy kế đến hết Quý III/2024 đối với Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh: Số tiền 36.796.273.972 VND.

Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong Quý III năm trước, trước và sau khi điều chỉnh lại như sau:

b) Báo cáo kết quả kinh doanh

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Lũy kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	5.650.731.293	9.428.328.767	15.079.060.060
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	5.767.513.368	9.428.328.767	15.195.842.135
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.992.955.227	(9.428.328.767)	18.564.626.460

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Lũy kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	36.054.284.401	(9.428.328.767)	26.625.955.634
06	Chi phí lãi vay	5.767.513.368	9.428.328.767	15.195.842.135
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(41.789.210.195)	(36.796.273.972)	(78.585.484.167)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	(29.144.595.001)	46.224.602.739	17.080.007.738
14	Tiền lãi vay đã trả	(5.545.336.054)	(9.428.328.767)	(14.973.664.821)

Ngoại trừ các số liệu được điều chỉnh lại nêu trên, các số liệu so sánh tại ngày 01/01/2025 mang sang từ số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Lê Thị Diệu Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn