

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 HỢP NHẤT
Quý III năm 2025.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.295.163.699.942	4.227.992.529.494
I. Tiền	110	V.1	430.213.151.750	464.198.442.713
1. Tiền	111		113.613.151.750	115.898.442.713
2. Các khoản tương đương tiền	112		316.600.000.000	348.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.540.000.000	200.640.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.9	30.540.000.000	200.640.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.326.733.402.124	2.021.359.430.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	186.961.260.566	228.498.116.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	914.900.593.626	951.221.372.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	437.900.000.000	74.081.950.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	786.971.547.932	767.557.991.350
IV. Hàng tồn kho	140		2.453.836.118.524	1.525.313.339.923
1. Hàng tồn kho	141	V.6	2.453.836.118.524	1.525.313.339.923
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		53.841.027.544	16.481.316.232
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.677.910.462	194.911.808
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		52.039.943.931	16.286.404.424
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	123.173.151	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		688.300.204.502	630.710.393.804
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.762.873.950	65.962.873.950
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.762.873.950	65.962.873.950
II. Tài sản cố định	220		27.432.314.975	934.155.684
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.432.314.975	934.155.684
- Nguyên giá	222		32.983.483.654	5.798.235.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.551.168.679)	(4.864.079.680)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	7.904.258.673
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	7.904.258.673
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	459.500.700.000	459.500.700.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	444.500.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		199.604.315.577	96.408.405.497
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	192.053.755.895	94.640.405.497
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.550.559.682	1.768.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.983.463.904.444	4.858.702.923.298

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.134.138.059.601	2.046.011.586.669
I. Nợ ngắn hạn	310		2.430.885.176.417	1.041.400.435.843
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	447.582.476.582	220.938.187.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.178.176.262.773	650.133.233.510
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	14.354.076.558	21.568.748.426
4. Phải trả người lao động	314		1.979.124.892	1.357.007.540
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	9.277.133.682	11.325.209.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	4.861.600.319	15.546.283
7. Vay ngắn hạn	320	V.15	764.610.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.044.501.611	9.072.502.672
II. Nợ dài hạn	330		703.252.883.184	1.004.611.150.826
1. Vay dài hạn	338	V.15	703.252.883.184	1.004.607.237.463
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	3.913.363
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.849.325.844.843	2.812.691.336.629
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	2.849.325.844.843	2.812.691.336.629
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		102.785.944.722	70.688.730.225
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		67.034.733.409	39.279.733.910
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		35.751.211.313	31.408.996.315
3. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		550.697.336.900	548.350.041.060
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.983.463.904.444	4.858.702.923.298

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo Quý III năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế đến hết	Lũy kế đến hết
			Kỳ này	Kỳ trước	Quý III/2025	Quý III/2024
1. Doanh thu bán hàng	01	VI.1	187.383.993.923	332.522.436.393	574.553.646.767	962.271.905.339
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	68.506.630	-	124.572.301
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		187.383.993.923	332.453.929.763	574.553.646.767	962.147.333.038
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	170.370.751.381	319.440.484.073	538.298.609.431	912.127.469.031
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		17.013.242.542	13.013.445.690	36.255.037.336	50.019.864.007
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	8.580.180.150	5.156.393.487	30.594.376.507	12.554.454.103
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.070.057.415	1.963.464.405	6.000.850.574	15.203.337.202
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.070.057.415	1.963.454.278	6.000.850.574	15.195.842.135
9. Phần lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	2.430.069.903
10. Chi phí bán hàng	25	VI.6	517.123.729	686.910.022	1.671.332.089	2.896.072.076
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.927.535.231	2.722.651.761	8.730.363.613	5.615.743.582
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-(25+26))	30		20.078.706.317	12.796.812.989	50.446.867.567	41.289.235.153
13. Thu nhập khác	31		508.215.692	54.580.495	1.452.870.230	76.523.278
14. Chi phí khác	32		441.792.770	1.339.709.187	3.466.392.716	5.428.214.633
15. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		66.422.922	(1.285.128.692)	(2.013.522.486)	(5.351.691.355)

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

16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		20.145.129.239	11.511.684.297	48.433.345.081	35.937.543.798
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4.157.265.718	2.583.140.828	10.359.310.973	11.191.531.377
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(12.920.300)	(3.913.363)	(23.358.440)
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		15.987.863.521	8.941.463.769	38.077.947.471	24.769.370.861
	<i>Trong đó:</i>						
	<i>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</i>	61		15.013.887.962	8.211.327.351	35.730.651.631	35.248.014.443
	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		973.975.559	730.136.418	2.347.295.840	1.891.981.092
20.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	70	38	166	164

Người lập biểu

Phùng Thị Lan Anh**Kế toán trưởng**

Nguyễn Thu Ngân

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc**Nguyễn Thúc Cẩn**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		48.433.345.081	38.782.077.822
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02		687.088.999	268.543.296
Các khoản dự phòng	03		-	(166.737.682)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(30.594.376.507)	(20.545.746.606)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		6.000.850.574	15.203.327.075
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.526.908.147	33.541.463.905
Thay đổi các khoản phải thu	09		29.137.312.224	(402.467.220.999)
Thay đổi hàng tồn kho	10		(928.522.778.601)	(440.524.876.036)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		754.842.304.782	351.080.833.118
Thay đổi chi phí trả trước	12		(98.896.349.052)	(42.169.294.275)
Tiền lãi vay đã trả	14		(10.635.070.820)	(14.981.149.761)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.891.524.432)	(12.628.817.062)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(247.931.197.752)	(528.149.061.110)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.826.119.059)	(4.480.282.494)
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		(363.818.050.000)	(834.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		170.100.000.000	742.889.050.000
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		69.800.000.000	362.250.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.424.430.127	7.639.099.637
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(122.319.738.932)	273.897.867.143

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 hợp nhất

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	182.100.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		495.099.645.721	544.995.446.777
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(158.834.000.000)	(240.277.502.170)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		336.265.645.721	486.817.944.607
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(33.985.290.963)	232.566.750.640
Tiền đầu kỳ	60		464.198.442.713	129.089.188.082
Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	430.213.151.750	361.655.938.722

Ngày 12... tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho kỳ báo cáo Quý III từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025.**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất này là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính hợp nhất.***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 số 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;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- 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 Kingsun 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 hợp nhất

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 Đăk Lăk, 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 và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành tại Thông tư số 200/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 hợp nhất này.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này 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 hợp nhất này.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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. Hàng tồn kho

Bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.
- Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	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

6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 từ 02 - 20 năm.

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

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

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

8. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

9. Chi phí đi vay

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12. Các khoản ứng trước

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

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

13. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê

duyet và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)

- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Tiền mặt	18.319.885.047	9.111.353.669
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	95.293.266.703	106.787.089.044
+ Các khoản tương đương tiền (i)	316.600.000.000	348.300.000.000
Cộng	676.942.502.548	464.198.442.713

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, TP.
Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**2. Phải thu khách hàng**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ 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	49.124.271.766
+ Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	66.338.646.191	32.364.261.020
+ Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	11.982.915.945	11.982.915.945
+ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Nam Sơn	7.908.037.234	-
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	5.243.968.400	9.452.005.623
+ Các đối tượng khác	35.385.938.976	52.461.463.697
Cộng	186.961.260.566	228.498.116.633

Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan**10.992.636.016****7.359.989.980**

+ Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	91.939.901
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	2.052.766.264	20.591.173
+ Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	57.973.888	675.329
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	8.881.895.864	7.246.783.577

3. Trả trước cho người bán

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	52.906.198.852	83.912.851.725
+ Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	117.832.252.882	109.012.598.755
+ Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	28.063.128.880	35.672.727.273
+ Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	91.288.887.605	95.903.802.863
+ Công ty cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2	12.916.655.002	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư P69	5.049.702.575	6.381.598.023
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	93.518.565.314	93.072.834.969
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	79.000.000.000	79.000.000.000
+ Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	4.447.543.112	4.447.543.112
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	78.852.933.443	106.676.111.019
+ Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	69.943.313.228	90.457.566.700
+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	57.321.532.195	91.465.538.405
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	74.469.752.778	56.039.000.000

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

+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	55.748.468.054	54.731.304.114
+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam	1.152.720.000	8.703.703.704
+ Công ty TNHH Thương Mại Giải Pháp Ưu Việt	320.322.000	8.471.857.500
+ Công ty TNHH Tự động hóa Tiến Phát	8.476.380.287	4.513.911.824
+ Phải trả các người bán khác	83.592.237.419	22.758.422.657
Cộng	914.900.593.626	951.221.372.643

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>30/09/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	90.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	45.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Công ty cổ phần Bất động sản Quốc tế Meta	60.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	79.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Quản lý tài sản và Đầu tư Toàn Cầu	52.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	45.000.000.000	-
+ Ông Bùi Cảnh Hoàng	12.000.000.000	12.000.000.000
+ Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000
+ Các bên vay khác	10.800.000.000	16.581.950.000
Cộng	437.900.000.000	74.081.950.000

Trong đó: Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan **101.100.000.000** **57.500.000.000**

+ Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	45.000.000.000	-
+ Ông Bùi Cảnh Hoàng	12.000.000.000	12.000.000.000
+ Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000

5. Phải thu khác

	<u>30/09/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
5.1. Phải thu khác ngắn hạn	786.951.547.932	-	767.557.991.350	-
+ Tạm ứng	50.000.000.000	-	56.008.442.899	-
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.894.018.344	-	4.432.897.281	-

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 hợp nhất

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

+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (1)	712.056.273.971	-	690.115.232.876	-
+ Phải thu Khác	17.001.255.617	-	17.001.418.294	-
5.2. Phải thu khác dài hạn	1.782.873.950	-	65.962.873.950	-
+ Ký cược, ký quỹ. Trong đó chủ yếu là: <i>Công ty cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản Đông Dương (2)</i>	1.262.873.950	-	1.262.873.950	-
<i>Đối tượng khác</i>	101.849.800	-	101.849.800	-
+ Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh (3)		-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	788.734.421.882	-	833.520.865.300	-

(1) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh tại ngày 30/09/2025, 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/HĐDC/AK-EVG ngày 11/8/2023 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 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.

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) Khoản tiền Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc cho Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng thuê văn phòng số 0108/2019/HĐTVP-ĐD-EVG ngày 21/8/2019.

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 hợp nhất

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

(3) 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 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 (*)	2.450.178.145.294	-	1.512.219.158.063	-
+ Hàng hóa	3.657.973.230	-	13.094.181.860	-
Cộng	2.453.836.118.524	-	1.525.313.339.923	-

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (a)	2.447.458.870.103	1.509.811.289.322
- 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 khác	311.406.450	-
Cộng	2.450.178.145.294	1.512.219.158.063

(a) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (bán, cho thuê, khai thác...) chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng các dự án:

❖ 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 do Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư.

- 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 tô, đang thi công cơ điện, cấp thoát nước.

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

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 hợp nhất

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

- ❖ 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 do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư.
 - 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 vào 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 hợp nhất 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 dự án và các chi phí khác.
- ❖ Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vững Lắm tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư.
 - 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 giải phóng mặt bằng được 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.
 - Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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...

7. Chi phí trả trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Ngắn hạn	1.792.680.944	194.911.808
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	1.387.038.304	26.126.952
+ Chi phí mua bảo hiểm 02 tàu du lịch biển	115.712.752	24.631.969
+ Chi phí trả trước ngắn hạn của 02 tàu du lịch	115.394.666	-
+ Chi phí trả trước ngắn hạn khác	174.535.222	144.152.887
- Dài hạn	191.938.985.413	94.640.405.497
+ Chi phí phân bổ của 02 tàu du lịch biển	9.366.914	13.333.867
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao.	191.877.861.759	94.558.804.953
+ Chi phí trả trước dài hạn khác	51.756.740	68.266.677
Cộng	193.731.666.357	94.835.317.305

8. 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	-	651.086.364	4.888.849.000	258.300.000	5.798.235.364
- Mua trong kỳ	-	-	-	96.000.000	96.000.000
- Xây dựng cơ bản hoàn thành (i)	-	-	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		651.086.364	31.978.097.290	354.300.000	32.983.483.654
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-
Số dư đầu kỳ		421.440.500	4.198.170.376	244.468.804	4.864.079.680
- Khấu hao trong kỳ		40.117.500	635.271.502	11.699.997	687.088.999
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		461.558.000	4.833.441.878	256.168.801	5.551.168.679
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ	-	229.645.864	690.678.624	13.831.196	934.155.684
- Tại ngày cuối kỳ	-	189.528.364	27.144.655.412	98.131.199	27.432.314.975

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.337.167.182 VND.

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thiện đóng mới 02 tàu du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu và đưa vào khai thác từ ngày 23/06/2025.

(i) 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).

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 hợp nhất

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

9. Các khoản đầu tư tài chính

9.1. 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
Ngắn hạn	30.540.000.000	30.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	30.540.000.000	30.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Trái phiếu (iii)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	45.540.000.000	45.540.000.000	215.640.000.000	215.640.000.000

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

- Số tiết kiệm 7.040.000.000 VND, có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này được 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).

- Số 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 VND/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 hợp nhấtCho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2025.

9.2. 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 An Giang	16,67%	200.000.000.000	-	(**)	16,67%	200.000.000.000	-	(**)
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	(**)	18,92%	113.500.700.000	-	(**)
3	Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	131.000.000.000	-	(**)	16,58%	131.000.000.000	-	(**)
	Cộng		444.500.700.000	-			444.500.700.000	-	

(**) 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 vào các công ty chưa niêm yết cổ phiếu. Vì vậy Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, TP.
Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	110.207.267.878	57.364.787.238
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	57.355.685.557	69.381.682.965
+ Công ty cổ phần Địa ốc Home&Home	56.829.893.493	35.177.308.783
+ Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	77.926.238.148	-
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	21.343.934.277	14.412.807.032
+ Công ty cổ phần BKT	3.033.674.165	7.461.700.070
+ Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	16.008.104.641	-
+ Công ty TNHH Thương mại Giải pháp Ưu Việt	2.540.217.420	300.120.000
+ Công ty cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	6.837.347.300	8.384.150.900
+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam	13.470.100.940	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư P69	11.400.203.791	1.675.100.479
+ Công ty cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	5.183.973.550	6.882.036.550
+ Công ty TNHH Artelia Việt Nam	2.977.537.697	3.829.309.755
+ Công ty cổ phần Chế biến và Xuất khẩu Lương thực Đồng Xanh	1.730.600.000	1.730.600.000
+ Công ty TNHH Thực phẩm Hồng Loan	735.589.745	1.238.218.488
+ Công ty TNHH Giặt ủi Thanh Mai	1.579.267.875	1.864.267.776
+ Công ty TNHH Thực phẩm Phước Nhung	1.478.786.424	1.397.925.583
+ Các đối tượng khác	56.944.053.681	9.245.472.303
Cộng	447.582.476.582	220.938.187.922

Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan

	21.561.774.277	14.414.807.032
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	21.343.934.277	14.412.807.032
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	217.840.000	378.488.000

11. Người mua trả tiền trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Ngắn hạn	1.178.176.262.773	650.133.233.510
+ Thanh toán theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án (*)	1.170.115.885.478	647.083.309.310
+ Khách hàng khác	8.060.377.295	3.049.924.200
Cộng	1.178.176.262.773	650.577.863.094

(*) Đây là số dư các khoản thu tiền theo tiến độ từ các khách hàng đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 - Khu đô thị du lịch

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 hợp nhất

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

và bến cảng cao cấp Ao Tiên, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Tổng giá trị các Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của dự án đã được ký kết giữa Công ty cổ phần Everland Vân Đồn và khách hàng tại ngày 30/09/2025 là 2.135 tỷ đồng.

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 hợp nhấtCho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**12. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước**

	01/01/2025		Phát sinh trong kỳ		30/09/2025	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
+ Thuế giá trị gia tăng	-	8.558.004.212	9.826.643.158	4.359.419.199	-	3.090.780.253
+ Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	2.470.582.368	2.347.409.217	123.173.151	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.883.157.725	17.891.524.432	16.121.310.973	-	11.112.944.266
+ Thuế thu nhập cá nhân	-	127.586.489	634.773.973	657.539.523	-	150.352.039
+ Các loại thuế khác	-	-	1.431.457.163	1.431.457.163	-	-
Cộng	-	21.568.748.426	32.254.981.094	24.917.136.075	123.173.151	14.354.076.558

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, TP.
Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**13. Chi phí phải trả**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	9.207.515.455	10.345.232.639
+ Trích trước chi phí quyết toán 02 tàu du lịch biển	59.272.727	-
+ Chi phí tư vấn, kiểm toán	-	479.976.851
+ Chi phí phải trả khác	10.345.500	500.000.000
Cộng	9.277.133.682	11.325.209.490

14. Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả khác ngắn hạn	4.861.600.319	15.546.283
+ Bảo hiểm XH, BHYT, BHTN	157.587.750	-
+ Phải trả khoản thu hộ - chi hộ	4.642.520.548	-
+ Phải trả, phải nộp khác	61.492.021	15.546.283
Phải trả khác dài hạn	-	-
Cộng	4.861.600.319	15.546.283

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 hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 30/09/2025.

15. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	764.610.000.000	764.610.000.000	796.454.000.000	158.834.000.000	126.990.000.000	126.990.000.000
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
Vay dài hạn đến hạn trả	635.166.000.000	635.166.000.000	635.166.000.000			
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	632.286.000.000	632.286.000.000	632.286.000.000			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	2.880.000.000	2.880.000.000	2.880.000.000			
Vay dài hạn	703.252.883.184	703.252.883.184	333.811.645.721	635.166.000.000	1.004.607.237.463	1.004.607.237.463
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	688.648.329.186	688.648.329.186	322.220.661.861	632.286.000.000	998.713.667.325	998.713.667.325
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
Tổng cộng	1.467.862.883.184	1.467.862.883.184	1.130.265.645.721	794.000.000.000	1.131.597.237.463	1.131.597.237.463

- (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 Vĩnh 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 các Hợp đồng cấp tín dụng sau:
- + Khoản vay 523.000.000.000 VND của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với HDBank theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTD ngày 22/8/2023. Mục đích sử dụng vốn vay là để Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/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. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 523.000.000.000 VND.
 - + Khoản vay 797.934.329.186 VND của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn với HDBank theo Hợp đồng cấp tín dụng số 85/24MB/HĐTD ngày 22/8/2023. Mục đích sử dụng vốn vay là để đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại Lô M1 - Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 109.286.000.000 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 12/11/2024. Mục đích sử dụng vốn vay là để 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 23/06/2025. 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.

16. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	43.308.880.266	362.281.469.291	2.596.984.817.330
- Lãi trong kỳ				31.408.996.315	2.338.104.290	33.747.100.605
- 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)
- Tăng/giảm do hợp nhất và tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Everland Vân Đồn					183.730.467.479	183.730.467.479
2. Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	70.688.730.225	548.344.959.579	2.812.691.336.629
3. Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	70.688.730.225	548.344.959.579	2.812.691.336.629
- Lãi trong kỳ				35.730.651.631	2.347.295.840	38.077.947.471
- Trích quỹ đầu tư phát triển trong kỳ			2.189.997.877	(2.189.997.877)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ				(1.094.998.939)		(1.094.998.939)
-Trích thù lao Ban kiểm soát, Ban TGD trong kỳ				(369.000.000)		(369.000.000)
- Tăng/ giảm khác				20.559.682		20.559.682
4. Số dư cuối kỳ	2.152.498.360.000	(706.800.000)	44.051.003.221	102.785.944.722	550.697.336.900	2.849.325.844.843

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, TP.
Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

	<u>30/09/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
Vốn góp của chủ sở hữu	<u>2.152.498.360.000</u>	<u>2.152.498.360.000</u>
+ Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Cổ tức và lợi nhuận đã chia	-	-
Cộng	<u>2.152.498.360.000</u>	<u>2.152.498.360.000</u>

d. Cổ phiếu

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- 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>
Cộng	<u>215.249.836</u>	<u>215.249.836</u>

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>30/09/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
+ Quỹ đầu tư phát triển	44.051.003.221	41.861.005.344
Cộng	<u>44.051.003.221</u>	<u>39.602.907.773</u>

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

1. Doanh thu

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Doanh thu bán hàng hóa	156.129.275.791	314.293.888.470
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.254.718.132	18.228.547.923
Cộng	<u>187.383.993.923</u>	<u>332.522.436.393</u>

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Giảm giá hàng bán	-	68.506.630
Cộng	<u>-</u>	<u>68.506.630</u>

3. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Giá vốn bán hàng hóa	141.086.453.677	302.403.117.194
+ Giá vốn cung cấp dịch vụ	29.284.297.704	17.037.366.879
Cộng	<u>170.370.751.381</u>	<u>319.440.484.073</u>

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	8.580.180.150	5.156.393.487
Cộng	<u>8.580.180.150</u>	<u>5.156.393.487</u>

5. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Chi phí đi vay	2.070.057.415	1.963.464.405
Cộng	<u>2.070.057.415</u>	<u>1.963.464.405</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLANDĐịa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, TP.
Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 30/09/2025.**6. Chi phí bán hàng**

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Chi phí nhân viên	342.627.178	623.154.980
+ Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	109.266.909	63.755.042
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.229.642	-
Cộng	<u>517.123.729</u>	<u>686.910.022</u>

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	1.764.074.986	1.237.557.399
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	26.476.605	13.319.529
+ Chi phí khấu hao, tài sản cố định	50.050.755	50.050.755
+ Thuế phí, lệ phí	-	225.500
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.024.440.509	1.238.408.470
+ Chi phí bằng tiền khác	62.492.376	183.090.108
Cộng	<u>2.927.535.231</u>	<u>2.722.651.761</u>

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.157.265.718	2.583.140.828
<i>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty:</i>		
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	3.060.362.890	1.604.977.038
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	405.436.348	270.544.455
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	422.931.048	137.730.244
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Phú Yên	128.486.637	350.978.588
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Meta Tour	97.756.275	171.498.069
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	42.292.520	47.412.434

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 hợp nhất

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

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	15.013.887.962	8.211.327.351
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	15.013.887.962	8.211.327.351
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo Nghị quyết ĐHĐCĐ		
+ Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

Stt	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty cổ phần Everland An Giang	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

b. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và Ban TGD	618.190.001	277.950.000
Cộng	618.190.001	277.950.000

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 hợp nhất

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

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.250.866.155	1.007.111.539
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	52.816.549	52.755.319
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	12.700.929.203	11.125.599.945
Cộng	14.004.611.907	12.185.466.803

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	19.845.889.222	11.787.785.240
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	69.000.000	72.757.408
Cộng	19.914.889.222	11.860.542.648

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển Bất động sản Phương Uyên		
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	453.698.630	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn		
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	396.986.301	-
Ông Bùi Cảnh Hoàng		
Trả gốc vay	11.700.000.000	-
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	218.972.601	-
Bà Lương Thị Bích Hạnh		
Trả gốc vay	5.000.000.000	-
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	80.438.356	69.315.068

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số V.2 “Phải thu ngắn hạn khách hàng”.
- Thuyết minh số V.4 “Phải thu về cho vay”.
- Thuyết minh số V.10 “Phải trả người bán ngắn hạn”.

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 hợp nhất

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

3. Báo cáo bộ phận

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	156.129.275.791	141.086.453.677	15.042.822.114
Kinh doanh dịch vụ	31.254.718.132	29.284.297.704	1.970.420.428
Cộng	187.383.993.923	170.370.751.381	17.013.242.542
Doanh thu hoạt động tài chính			8.580.180.150
Chi phí hoạt động tài chính			2.070.057.415
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			3.444.658.960
Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh			20.078.706.317

4. 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 II 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 chi phí đi vay 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 Chi phí tài chính lũy kế đến hết Quý III/2024: Số tiền 9.428.328.767 VND.
- Điều chỉnh tăng 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:

a) 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	5.775.008.435	9.428.328.767	15.203.337.202
23	Trong đó: Chi phí đi vay	5.767.513.368	9.428.328.767	15.195.842.135
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.119.704.617	(9.428.328.767)	27.691.375.850

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

b) 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	48.210.406.589	(9.428.328.767)	38.782.077.822
06	Chi phí đi vay	5.774.998.308	9.428.328.767	15.203.327.075
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(402.467.220.999)	(36.796.273.972)	(439.263.494.971)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	(449.953.204.803)	46.224.602.739	(403.728.602.064)
14	Tiền lãi vay đã trả	(5.552.820.994)	(9.428.328.767)	(14.981.149.761)

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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Phùng Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

