

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 IV năm 2025.*



Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.722.835.522.065</b>	<b>4.227.992.529.494</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>517.641.549.501</b>	<b>464.198.442.713</b>
1. Tiền	111		120.141.549.501	115.898.442.713
2. Các khoản tương đương tiền	112		397.500.000.000	348.300.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>46.540.000.000</b>	<b>200.640.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.9	46.540.000.000	200.640.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.848.666.494.706</b>	<b>2.021.359.430.626</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	172.643.608.781	228.498.116.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.077.079.814.290	951.221.372.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	347.600.000.000	74.081.950.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	251.343.071.635	767.557.991.350
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.256.377.101.389</b>	<b>1.525.313.339.923</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	3.256.377.101.389	1.525.313.339.923
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>53.610.376.469</b>	<b>16.481.316.232</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	688.762.736	194.911.808
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		52.921.613.733	16.286.404.424
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>661.790.842.271</b>	<b>630.710.393.804</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.762.873.950</b>	<b>65.962.873.950</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.762.873.950	65.962.873.950
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.955.288.273</b>	<b>934.155.684</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.955.288.273	934.155.684
- Nguyên giá	222		34.033.778.927	5.798.235.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.078.490.654)	(4.864.079.680)
<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.9	<b>459.500.700.000</b>	<b>459.500.700.000</b>
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
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>172.571.980.048</b>	<b>96.408.405.497</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	168.484.410.817	94.640.405.497
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.087.569.231	1.768.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>6.384.626.364.336</b>	<b>4.858.702.923.298</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 hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/12/2025.

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.475.061.933.001</b>	<b>2.046.011.586.669</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.641.254.814.519</b>	<b>1.041.400.435.843</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	508.026.257.061	220.938.187.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.017.825.543.960	650.133.233.510
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	25.326.988.907	21.568.748.426
4. Phải trả người lao động	314		3.552.402.902	1.357.007.540
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	811.834.091.821	11.325.209.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	967.028.257	15.546.283
7. Vay ngắn hạn	320	V.15	263.555.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.167.501.611	9.072.502.672
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>833.807.118.482</b>	<b>1.004.611.150.826</b>
1. Vay dài hạn	338	V.15	833.807.118.482	1.004.607.237.463
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	3.913.363
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.909.564.431.335</b>	<b>2.812.691.336.629</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.16	<b>2.909.564.431.335</b>	<b>2.812.691.336.629</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		144.329.257.644	70.688.730.225
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		66.911.733.409	39.279.733.910
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		77.417.524.235	31.408.996.315
3. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		569.392.610.470	548.350.041.060
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6.384.626.364.336</b>	<b>4.858.702.923.298</b>

Ngày 30... tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân



Tổng giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn

**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 31/12/2025.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo Quý IV năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Năm 2025	Năm 2024
			Kỳ này	Kỳ trước		
1. Doanh thu bán hàng	01	VI.1	544.560.570.276	230.146.054.260	1.119.114.217.043	1.192.875.784.911
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	48.942.001	-	173.514.302
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		544.560.570.276	230.097.112.259	1.119.114.217.043	1.192.702.270.609
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	433.809.690.453	221.475.573.688	972.108.299.884	1.134.017.772.264
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		110.750.879.823	8.621.538.571	147.005.917.159	58.684.498.345
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	26.331.478.686	4.528.750.850	56.925.855.193	22.972.777.892
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	18.417.588.976	1.855.083.478	24.418.439.550	17.005.368.099
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.417.588.976	1.851.703.385	24.418.439.550	16.994.503.066
9. Phần lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	2.167.496.612
10. Chi phí bán hàng	25	VI.6	38.919.869.668	719.177.552	40.591.201.757	3.613.940.537
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.601.015.791	3.009.832.541	12.331.379.404	11.395.213.200
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-(25+26))	30		76.143.884.074	7.566.195.850	126.590.751.641	51.810.251.013
13. Thu nhập khác	31		466.434.281	593.744.345	1.919.304.511	1.715.443.679
14. Chi phí khác	32		906.396.516	633.464.932	4.372.789.232	7.052.996.541
15. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(439.962.235)	(39.720.587)	(2.453.484.721)	(5.337.552.862)

**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 31/12/2025.

16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	75.703.921.839	7.526.475.263	124.137.266.920	46.472.698.151
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15.321.775.665	1.585.637.167	25.681.086.638	12.778.388.134
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	(29.432.148)	(3.913.363)	(52.790.588)
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) Trong đó:	60	60.382.146.174	5.970.270.244	98.460.093.645	33.747.100.605
18.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	41.686.872.604	5.496.447.583	77.417.524.235	31.408.996.315
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	18.695.273.570	473.822.661	21.042.569.410	2.338.104.290
20.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	194	26	360	146

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		124.137.266.920	46.472.698.151
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02		1.214.410.974	331.173.002
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá	04		(1.131.804)	
lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ				
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(56.925.855.193)	(25.140.274.504)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		24.418.439.550	16.994.503.066
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08		92.843.130.447	38.658.099.715
thay đổi vốn lưu động				
Thay đổi các khoản phải thu	09		511.961.916.286	(400.277.346.096)
Thay đổi hàng tồn kho	10		(1.731.063.761.466)	(647.002.731.217)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay	11		1.443.315.080.741	524.433.134.240
phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)				
Thay đổi chi phí trả trước	12		(74.337.856.248)	(91.746.400.747)
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.092.798.398)	(70.642.674.831)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.951.032.052)	(12.346.704.071)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.377.704.248
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(934.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	20		205.182.679.310	(657.481.718.759)
kinh doanh				
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và	21		(16.826.119.059)	(15.168.755.513)
các tài sản dài hạn khác				
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của	23		(1.875.040.000.000)	(1.405.380.000.000)
đơn vị khác				
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		1.755.621.950.000	1.326.238.050.000
của đơn vị khác				
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		69.800.000.000	362.250.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27		(51.060.284.482)	10.704.289.489
được chia				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	30		(117.504.453.541)	278.643.583.976
đầu tư				

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	180.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		816.272.881.019	741.834.891.584
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(850.508.000.000)	(207.887.502.170)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(34.235.118.981)</b>	<b>713.947.389.414</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>53.443.106.788</b>	<b>335.109.254.631</b>
Tiền đầu kỳ	60		464.198.442.713	129.089.188.082
<b>Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>517.641.549.501</b>	<b>464.198.442.713</b>

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Hằng

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 IV từ ngày 01/10/2025 đến 31/12/2025.*

*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 26 ngày 23/01/2026.

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 Đồng 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 31 tháng 12 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 Đồng 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 Đồng 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 Đồng 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 Đồng Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	60,00%	60,00%

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 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	Ô số 22 - Lô A6, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, 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 IV năm 2025*: Bắt đầu từ 01/10/2025 đến 31/12/2025.

*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 gia quyền.

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

#### ***4. Các khoản phải thu***

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.
- Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn 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:

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

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
+ Tiền mặt	11.213.891.094	9.111.353.669
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	108.927.658.407	106.787.089.044
+ Các khoản tương đương tiền (i)	397.500.000.000	348.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>517.641.549.501</b>	<b>464.198.442.713</b>

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 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 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 31/12/2025.**2. Phải thu khách hàng**

	31/12/2025 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	-	30.284.890.692
+ Công ty cổ phần Thương mại Mango Việt Nam	4.415.327.280	49.124.271.766
+ Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	9.481.130.795	32.364.261.020
+ Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	-	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	14.834.152.145	9.452.005.623
+ Các đối tượng khác	101.133.217.290	52.461.463.697
<b>Cộng</b>	<b>172.643.608.781</b>	<b>228.498.116.633</b>
<b>Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>5.534.258.284</b>	<b>7.359.989.980</b>
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	91.939.901
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	738.224.830	20.591.173
+ Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	675.329
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	4.796.033.454	7.246.783.577

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	46.143.900.512	83.912.851.725
+ Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	116.216.645.001	108.322.872.680
+ Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	22.341.352.729	35.672.727.273
+ Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	85.714.027.246	93.271.447.423
+ Công ty cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2	11.185.912.607	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư P69	4.663.343.053	6.381.598.023
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	93.312.005.370	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	135.379.247.476	90.457.566.700
+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	57.292.832.253	91.465.538.405
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	95.802.616.537	56.039.000.000

**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 hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/12/2025.

+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	55.069.261.540	54.731.304.114
+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam	9.127.684.240	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	10.585.309.388	4.513.911.824
+ Phải trả các người bán khác	171.624.877.783	26.080.504.172
<b>Cộng</b>	<b>1.077.079.814.290</b>	<b>951.221.372.643</b>

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	65.500.000.000	-
+ Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Công ty cổ phần Bất động sản Quốc tế Meta	35.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	39.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Quản lý tài sản và Đầu tư Toàn Cầu	52.000.000.000	-
+ Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.000.000.000	12.700.000.000
+ Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000
+ Các bên vay khác	89.000.000.000	15.881.950.000
<b>Cộng</b>	<b>347.600.000.000</b>	<b>74.081.950.000</b>
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>67.100.000.000</b>	<b>58.200.000.000</b>
+ Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.000.000.000	12.700.000.000
+ Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000

**5. Phải thu khác**

	31/12/2025		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>251.323.071.635</b>	<b>-</b>	<b>767.557.991.350</b>	<b>-</b>
+ Tạm ứng	110.683.500.000	-	56.008.442.899	-
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.298.467.992	-	4.432.897.281	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (1)	161.441.041.094	-	690.115.232.876	-
+ Phải thu Khác	900.062.549	-	17.001.418.294	-
<b>5.2. Phải thu khác dài hạn</b>	<b>1.782.873.950</b>	<b>-</b>	<b>65.962.873.950</b>	<b>-</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 hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.

+ Ký cược, ký quỹ.	1.262.873.950	-	1.262.873.950	-
Trong đó chủ yếu là:				
<i>Công ty cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản Đông Dương (2)</i>	<i>1.161.024.150</i>	-	<i>1.161.024.150</i>	-
<i>Đối tượng khác</i>	<i>121.849.800</i>	-	<i>101.849.800</i>	-
+ 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	-
<b>Cộng</b>	<b>253.105.945.585</b>	-	<b>833.520.865.300</b>	-

(1) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh tại ngày 31/12/2025, bao gồm:

(i) Khoản tiền Công ty cổ phần Tập đoàn Everland còn phải thu từ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh khi thanh lý Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/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 31/12/2025 là 114.500.000.000 VND.

(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 31/12/2025 là 46.941.041.094 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.

(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**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.256.308.120.453	-	1.512.219.158.063	-
+ Hàng hóa	68.980.936	-	13.094.181.860	-
<b>Cộng</b>	<b>3.256.377.101.389</b>	-	<b>1.525.313.339.923</b>	-

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (a)	3.249.783.937.532	1.509.811.289.322
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	1.770.965.499	2.407.868.741
- Chi phí SXKD dở dang ngắn hạn khác	4.753.217.422	
<b>Cộng</b>	<b>2.450.178.145.294</b>	<b>1.512.219.158.063</b>

(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: Ngày 19/12/2025, Chủ đầu tư đã tổ chức Lễ khánh thành Tòa A, B của Dự án cùng với Lễ khánh thành, khởi công các dự án, công trình quy mô lớn, ý nghĩa chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng. Chủ đầu tư đang khẩn trương hoàn thiện để đưa vào vận hành chính thức Giai đoạn 1 (Tòa A, B, F) của Dự án từ ngày 30/4/2026, đồng thời tiếp tục hoàn thành các hạng mục khác của Dự án trong năm 2026 và 2027.

- 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 3.028.750.717.449 đồng.

❖ 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 112.444.221.891 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.

**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 31/12/2025.

- Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 109.101.057.793 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**

	<b>31/12/2025</b> VND	<b>01/01/2025</b> VND
<b>- Ngắn hạn</b>	<b>684.176.251</b>	<b>194.911.808</b>
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	554.812.831	26.126.952
+ Chi phí mua bảo hiểm 02 tàu du lịch biển	83.795.432	24.631.969
+ Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.567.988	144.152.887
<b>- Dài hạn</b>	<b>168.488.997.302</b>	<b>94.640.405.497</b>
+ Chi phí phân bổ của 02 tàu du lịch biển	4.586.485	13.333.867
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao.	168.437.293.126	94.625.294.354
+ Chi phí trả trước dài hạn khác	47.117.691	1.777.276
<b>Cộng</b>	<b>169.173.173.553</b>	<b>94.835.317.305</b>

**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
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>					
<b>Số dư đầu kỳ</b>	-	<b>651.086.364</b>	<b>4.888.849.000</b>	<b>258.300.000</b>	<b>5.798.235.364</b>
- Mua trong kỳ	-	-	1.050.295.273	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	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>		<b>651.086.364</b>	<b>33.028.392.563</b>	<b>354.300.000</b>	<b>32.983.483.654</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-	-
<b>Số dư đầu kỳ</b>		<b>421.440.500</b>	<b>4.198.170.376</b>	<b>244.468.804</b>	<b>4.864.079.680</b>
- Khấu hao trong kỳ		53.490.000	1.144.320.978	16.599.996	1.214.410.974
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>		<b>474.930.500</b>	<b>5.342.491.354</b>	<b>261.068.800</b>	<b>6.078.490.654</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>					
- Tại ngày đầu kỳ	-	229.645.864	690.678.624	13.831.196	934.155.684
- Tại ngày cuối kỳ	-	<b>176.155.864</b>	<b>27.685.901.209</b>	<b>93.231.200</b>	<b>27.955.288.273</b>

(\*) 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).

**9. Các khoản đầu tư tài chính**

9.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>46.540.000.000</b>	<b>46.540.000.000</b>	<b>200.640.000.000</b>	<b>200.640.000.000</b>
+ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	46.540.000.000	46.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
<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>61.540.000.000</b>	<b>61.540.000.000</b>	<b>215.640.000.000</b>	<b>215.640.000.000</b>

(i) Số dư các khoản tiền gửi tại ngày 31 tháng 12 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).

- Các số tiết kiệm tổng giá trị 39.500.000.000 VND, có kỳ hạn gốc từ 04 đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

(ii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 01/01/2025 và tại ngày 31/12/2025 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 nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.

## 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	-	(**)
	<b>Cộng</b>		<b>444.500.700.000</b>	<b>-</b>			<b>444.500.700.000</b>	<b>-</b>	

(\*\*) 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 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 31/12/2025.**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	131.519.486.640	57.364.787.238
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	58.263.769.008	69.381.682.965
+ Công ty cổ phần Địa ốc Home&Home	47.236.040.311	35.177.308.783
+ Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	70.261.959.357	-
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	6.517.215.926	14.412.807.032
+ Công ty cổ phần BKT	1.033.674.165	7.461.700.070
+ Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	15.867.909.790	-
+ Công ty TNHH Thương mại Giải pháp Ưu Việt	1.153.159.200	300.120.000
+ Công ty cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	5.837.347.300	8.384.150.900
+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam	8.327.154.690	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư P69	16.440.697.312	1.675.100.479
+ Công ty cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	4.183.973.550	6.882.036.550
+ Công ty TNHH Artelia Việt Nam	2.972.468.886	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	200.835.715	1.238.218.488
+ Công ty TNHH Giặt ủi Thanh Mai	512.926.982	1.864.267.776
+ Công ty TNHH Thực phẩm Phước Nhung	562.350.327	1.397.925.583
+ Các đối tượng khác	135.404.687.902	9.245.472.303
<b>Cộng</b>	<b>508.026.257.061</b>	<b>220.938.187.922</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>6.658.535.926</b>	<b>14.791.295.032</b>
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	6.517.215.926	14.412.807.032
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	141.320.000	378.488.000

**11. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>- Ngắn hạn</b>	<b>1.017.825.543.960</b>	<b>650.133.233.510</b>
+ Thanh toán theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án (*)	1.004.195.387.571	647.083.309.310
+ Khách hàng khác	13.630.156.389	3.049.924.200
<b>Cộng</b>	<b>1.017.825.543.960</b>	<b>650.577.863.094</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 hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.

(\*) 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 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 31/12/2025 là 2.151 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 nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.

**12. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước**

	01/01/2025		31/12/2025	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Phát sinh trong kỳ Số đã nộp VND	Số phải nộp VND
+ Thuế giá trị gia tăng	-	8.558.004.212	6.164.330.113	12.085.944.975
+ Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	3.218.956.110	3.218.956.110
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.883.157.725	31.489.110.172	21.951.032.052
+ Thuế thu nhập cá nhân	-	127.586.489	1.352.856.597	1.211.079.374
+ Các loại thuế khác	-	-	1.605.004.791	1.605.004.791
<b>Cộng</b>	-	<b>21.568.748.426</b>	<b>43.830.257.783</b>	<b>40.072.017.302</b>
				<b>25.320.992.195</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 hợp nhất**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.**13. Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	19.670.873.791	10.345.232.639
+ Chi phí trích trước giá vốn công trình	791.473.218.030	-
+ Chi phí tư vấn, kiểm toán	690.000.000	479.976.851
+ Chi phí phải trả khác	19.670.873.791	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>811.834.091.821</b>	<b>11.325.209.490</b>

**14. Phải trả khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	VND	VND
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>967.028.257</b>	<b>15.546.283</b>
+ Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	11.894.400	-
+ Phải trả, phải nộp khác	955.133.857	15.546.283
<b>Phải trả khác dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>967.028.257</b>	<b>15.546.283</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 hợp nhất**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.**15. Vay và nợ thuê tài chính****Đơn vị tính: VND.**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>263.555.000.000</b>	<b>263.555.000.000</b>	<b>987.073.000.000</b>	<b>850.508.000.000</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	68.000.000.000	65.000.000.000	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	230.732.000.000	231.278.000.000	99.990.000.000	99.990.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>134.111.000.000</b>	<b>134.111.000.000</b>	<b>688.341.000.000</b>	<b>554.230.000.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	131.271.000.000	131.271.000.000	684.761.000.000	553.490.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	2.840.000.000	2.840.000.000	3.580.000.000	740.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>833.807.118.482</b>	<b>833.807.118.482</b>	<b>519.377.881.019</b>	<b>690.178.000.000</b>	<b>1.004.607.237.463</b>	<b>1.004.607.237.463</b>
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	819.902.564.484	819.902.564.484	507.786.897.159	686.598.000.000	998.713.667.325	998.713.667.325
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	13.904.553.998	13.904.553.998	11.590.983.860	3.580.000.000	5.893.570.138	5.893.570.138
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.097.362.118.482</b>	<b>1.097.362.118.482</b>	<b>1.506.450.881.019</b>	<b>1.540.686.000.000</b>	<b>1.131.597.237.463</b>	<b>1.131.597.237.463</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 hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.

- (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. Khoản vay đã tất toán vào ngày 31/12/2025. Số dư khoản vay tại ngày 31/12/2025: 0 VND.
  - + Khoản vay 951.173.564.484 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: 131.271.000.000 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 31/12/2025: 16.744.553.998 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.840.000.000 VND.

**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 31/12/2025.**16. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND.

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 đồng không kiểm soát	Tổng cộng
<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>43.308.880.266</b>	<b>362.281.469.291</b>	<b>2.596.984.817.330</b>
- Lãi trong kỳ				31.408.996.315	2.338.104.290	33.747.100.605
- Trích quỹ đầu tư phát triển năm trước			2.258.097.571	(2.258.097.571)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước				(1.279.048.785)		(1.279.048.785)
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm trước				(492.000.000)		(492.000.000)
- Tặng/giảm do hợp nhất và tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Everland Văn Đồn					183.730.467.479	183.730.467.479
<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>70.688.730.225</b>	<b>548.344.959.579</b>	<b>2.812.691.336.629</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>70.688.730.225</b>	<b>548.344.959.579</b>	<b>2.812.691.336.629</b>
- Lãi trong kỳ				77.417.524.235	21.042.569.410	98.460.093.645
- 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 Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong kỳ				(492.000.000)		(492.000.000)
<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>144.329.257.644</b>	<b>569.392.610.470</b>	<b>2.909.564.431.335</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 hợp nhất**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>31/12/2025</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
<b>Cộng</b>	<b><u>2.152.498.360.000</u></b>	<b><u>2.152.498.360.000</u></b>

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

	<u>31/12/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b><u>2.152.498.360.000</u></b>	<b><u>2.152.498.360.000</u></b>
+ Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
<b>Cổ tức và lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.152.498.360.000</u></b>	<b><u>2.152.498.360.000</u></b>

**d. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2025</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
+ <b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>215.249.836</b>	<b>215.249.836</b>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
+ <b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>215.249.836</b>	<b>215.249.836</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>215.249.836</u></b>	<b><u>215.249.836</u></b>

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

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<u>31/12/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
+ Quỹ đầu tư phát triển	44.051.003.221	41.861.005.344
<b>Cộng</b>	<b><u>44.051.003.221</u></b>	<b><u>41.861.005.344</u></b>

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

**1. Doanh thu**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	388.625.632.314	-
+ Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	133.353.014.325	208.487.770.469
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.581.923.637	21.658.283.791
<b>Cộng</b>	<b>544.560.570.276</b>	<b>230.146.054.260</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Giảm giá hàng bán	-	48.942.001
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>48.942.001</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Giá vốn phát triển bất động sản đã bán	294.791.658.559	-
+ Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	119.430.491.616	205.698.048.748
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.587.540.278	15.777.524.940
<b>Cộng</b>	<b>433.809.690.453</b>	<b>221.475.573.688</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	8.480.346.882	4.528.750.850
+ Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.131.804	-
+ Doanh thu hoạt động tài chính khác	17.850.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>26.331.478.686</b>	<b>4.528.750.850</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 hợp nhất**Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2025.**5. Chi phí tài chính**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Chi phí đi vay	18.417.588.976	1.851.703.385
+ Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	3.380.093
<b>Cộng</b>	<b>18.417.588.976</b>	<b>1.855.083.478</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Chi phí thưởng, hoa hồng môi giới	35.497.794.380	-
+ Chi phí hỗ trợ lãi suất	2.749.875.369	-
+ Chi phí nhân viên bán hàng	377.559.428	671.254.234
+ Chi phí vật liệu, CCDC	174.979.020	196.212
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.661.471	47.727.106
<b>Cộng</b>	<b>38.919.869.668</b>	<b>719.177.552</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	1.707.999.083	1.149.144.211
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	155.253.976	9.196.052
+ Chi phí khấu hao, tài sản cố định	50.050.755	50.050.755
+ Thuế phí, lệ phí	-	85.452.721
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.635.091.332	1.598.222.164
+ Chi phí bằng tiền khác	52.620.645	117.766.638
<b>Cộng</b>	<b>3.601.015.791</b>	<b>3.009.832.541</b>

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

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>15.322.240.514</b>	<b>1.585.637.167</b>
<i>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty:</i>		
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	2.932.197.725	869.688.145
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	11.482.442.297	110.377.775
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	151.147.884	65.036.837

**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 31/12/2025.

+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Phú Yên	427.946.965	296.305.942
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Meta Tour	328.505.643	182.883.284
+ Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	-	61.345.184

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Quý IV Năm 2025</u> VND	<u>Quý IV Năm 2024</u> VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty</b>	<b>41.686.872.604</b>	<b>5.496.447.583</b>
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	41.686.872.604	5.496.447.583
+ 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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>194</b>	<b>26</b>

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

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà 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 chủ yếu 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 (Không còn là BLQ từ ngày 14/06/2025)
7	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

**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 31/12/2025.**b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

	<b>Quý IV Năm 2025</b>	<b>Quý IV Năm 2024</b>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Luật TNHH Vietthink	973.311.998	1.250.866.155
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	50.946.152	52.816.549
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	10.661.153.491	8.712.970.774
<b>Cộng</b>	<b>11.685.411.641</b>	<b>10.016.653.478</b>
	<b>Quý IV Năm 2025</b>	<b>Quý IV Năm 2024</b>
	VND	VND
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	10.810.698.689	9.889.853.014
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	71.925.926	679.855.472
<b>Cộng</b>	<b>10.882.624.615</b>	<b>10.069.470.027</b>
	<b>Quý IV Năm 2025</b>	<b>Quý IV Năm 2024</b>
	VND	VND
<b>Vay và thu hồi khoản vay</b>		
<b>Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển Bất động sản Phương Uyên</b>		
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	453.698.631	335.342.466
<b>Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn</b>		
Thu gốc vay	45.000.000.000	-
Thu lãi vay	750.821.918	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc</b>		
Thu gốc vay	75.000.000.000	-
Thu lãi vay	851.506.849	-
<b>Ông Bùi Cảnh Hoàng</b>		
Cho vay	18.000.000.000	6.700.000.000
Thu gốc vay	7.000.000.000	-
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	153.287.671	85.863.013
<b>Bà Lương Thị Bích Hạnh</b>		
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	51.671.233	69.315.068

**c. Thu nhập của Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
Tiền lương của Ban Tổng giám đốc, thù lao thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát	655.606.667	340.692.000
<b>Cộng</b>	<b>655.606.667</b>	<b>340.692.000</b>

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

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”.

**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	521.978.646.639	414.222.150.175	107.756.496.464
Kinh doanh dịch vụ	22.581.923.637	19.587.540.278	2.994.383.359
<b>Cộng</b>	<b>544.560.570.276</b>	<b>433.809.690.453</b>	<b>110.750.879.823</b>
Doanh thu hoạt động tài chính			26.301.495.124
Chi phí hoạt động tài chính			18.417.588.976
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			42.520.885.459
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>			<b>76.113.900.512</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính quý này là số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam và Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2024 được lập bởi Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân



Tổng giám đốc

Nguyễn Thúc Cận