

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	8 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	13 – 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Trong quá trình hoạt động, công ty có nhiều lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần thay đổi gần nhất ngày 23 tháng 01 năm 2026.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland có trụ sở chính tại: Tầng 3, Tòa nhà 97 – 99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Hà Nội.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/Miễn nhiệm</u>
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT	
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT	Được bầu ngày 28/5/2025
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 28/5/2025

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/07/2025
Ông Dương Đức Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/09/2025 Miễn nhiệm ngày 15/11/2025

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 300612/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 08 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, và các thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Theo thuyết minh số 4.6.1 – Phải thu ngắn hạn khác:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh có ký kết 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 (dự án Sky Lumiere Center).

Theo văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025: Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đồng ý hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland toàn bộ số tiền đặt cọc là 637,5 tỷ đồng sau khi ký Văn bản thỏa thuận trên.

Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền mà 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 để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center) là 114.500.000.000 VND. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Ngoài ra, do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến ngày 30/09/2025 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác phát hành ngày 31/3/2025. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh như sau:

(i) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Băng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Băng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả thay toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 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 để cùng hợp tác đầu tư một dự án Khu đô thị New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ quyền góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên và đã thu về số tiền là 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (Số tiền 64.200.000.000 VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích phát sinh từ hợp đồng Hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH nên không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

(iii) Ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký kết Hợp đồng đặt cọc để Chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo

dài hơn so với dự kiến, Công Ty Liên Doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến 31/12/2024 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland toàn bộ số lãi vay từ thời điểm 01/03/2024 đến 30/09/2025, số tiền: 99.556.273.971 VND.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các nội dung đã nêu trong "Vấn đề cần nhấn mạnh" tại Báo cáo kiểm toán năm 2024 đã được đơn vị giải quyết như đã nêu trong báo cáo.



Hoàng Kim Thùy
Phó Giám đốc
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:
1464-2023-283-1

Nguyễn Thị Nam Hải
Kiểm toán viên
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:
4003 -2022-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31/12/ 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		655.631.109.721	1.100.589.100.452
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	279.733.141.178	62.489.079.963
1. Tiền	111		51.733.141.178	10.189.079.963
2. Các khoản tương đương tiền	112		228.000.000.000	52.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		36.040.000.000	68.640.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2.1	36.040.000.000	68.640.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		330.766.865.354	951.721.287.428
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	88.599.720.419	181.367.394.222
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	28.301.376.717	72.713.966.578
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	-
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	47.500.000.000	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6.1	166.365.768.218	697.639.926.628
IV. Hàng tồn kho	140		6.524.182.921	16.715.520.198
1. Hàng tồn kho	141	4.7	6.524.182.921	16.715.520.198
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.566.920.268	1.023.212.863
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	143.907.595	128.784.856
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.423.012.673	894.428.007
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.812.810.510.922	1.858.938.944.430
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.662.873.950	65.862.873.950
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6.2	1.662.873.950	65.862.873.950
II. Tài sản cố định	220		26.645.017.184	690.678.624
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	26.645.017.184	690.678.624
- Nguyên giá	222		32.361.733.654	5.272.485.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.716.716.470)	(4.581.806.740)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	7.904.258.673
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	-	7.904.258.673
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.784.500.700.000	1.784.481.133.183
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.2.2	1.325.000.000.000	1.325.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2.2	444.500.700.000	444.500.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(19.566.817)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2.1	15.000.000.000	15.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.919.788	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.919.788	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.468.441.620.643	2.959.528.044.882

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		187.665.803.562	714.789.277.310
I. Nợ ngắn hạn	310		173.761.249.564	185.895.707.172
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	13.798.284.957	25.763.154.848
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	3.337.100.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	12.978.066.501	17.639.626.660
4. Phải trả người lao động	314		508.513.075	382.408.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	611.081.345	6.032.468.659
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	76.702.075	15.546.283
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16.1	132.284.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.167.501.611	9.072.502.672
II. Nợ dài hạn	330		13.904.553.998	528.893.570.138
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16.2	13.904.553.998	528.893.570.138
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.280.775.817.081	2.244.738.767.572
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	2.280.775.817.081	2.244.738.767.572
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
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		84.933.253.860	51.086.202.228
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		47.309.205.412	29.186.223.458
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.624.048.448	21.899.978.770
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.468.441.620.643	2.959.528.044.882



Người lập biểu
Trần Thị Thanh Vân



Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	610.814.704.553	815.139.721.185
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		610.814.704.553	815.139.721.185
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	560.445.911.097	768.787.317.932
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		50.368.793.456	46.352.403.253
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	34.449.661.340	15.063.791.996
7. Chi phí tài chính	22	5.4	24.398.872.733	16.730.550.126
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.418.439.550	16.994.503.066
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.197.789.905	2.559.780.075
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	7.564.193.774	7.038.832.857
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		51.657.598.384	35.087.032.191
11. Thu nhập khác	31	5.7	25.850.707	192.778.220
12. Chi phí khác	32	5.8	3.722.710.825	4.438.203.805
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.696.860.118)	(4.245.425.585)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		47.960.738.266	30.841.606.606
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	10.336.689.818	8.941.627.836
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		37.624.048.448	21.899.978.770

Người lập biểu
Trần Thị Thanh Vân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Năm 2025

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47.960.738.266	30.841.606.606
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.134.909.730	285.768.870
- Các khoản dự phòng	03		(19.566.817)	(263.952.940)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh 04			(1.131.804)	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34.448.529.536)	(15.063.791.996)
- Chi phí lãi vay	06		24.418.439.550	16.994.503.066
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		39.044.859.389	32.794.133.606
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		731.929.096.587	(28.032.103.394)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.191.337.277	75.173.977.227
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.323.988.488)	(18.062.993.632)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17.042.527)	(97.923.134)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(29.466.708.345)	(70.594.496.107)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(8.941.627.836)	(11.028.919.377)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(934.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		724.923.926.057	(20.783.124.811)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.730.119.059)	(15.216.934.237)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(592.040.000.000)	(138.680.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		577.140.000.000	70.040.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(276.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	362.250.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		33.645.270.357	1.311.892.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.015.151.298	3.704.958.528

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	310.322.983.860	266.121.224.259
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(820.018.000.000)	(207.887.502.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(509.695.016.140)	58.233.722.089
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		217.244.061.215	41.155.555.806
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		62.489.079.963	21.333.524.157
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		279.733.141.178	62.489.079.963

Người lập biểu
Trần Thị Thanh Vân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Trong quá trình hoạt động, công ty có nhiều lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần thay đổi gần nhất ngày 23 tháng 01 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 2.152.498.360.000 VND, tương đương 215.249.836 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần 10.000 đồng.
Cổ phiếu công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là: EVG

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 32 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 33 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh thương mại và Bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
.....

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

1.6. Cấu trúc Doanh nghiệp

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 3, tòa nhà 97 – 99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Công ty có các Công ty con như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90%	90%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60%	60%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90%	90%	Kinh doanh dịch vụ du lịch
Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Hà Nội	60%	60%	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu

Công ty có các chi nhánh hạch toán phụ thuộc và văn phòng đại diện như sau:

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	SAV.2-03.07, Tầng 03, Tháp 2, The Sun Avenue 28 Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Văn phòng đại diện Phú Yên	Khu phố An Thanh, phường Xuân Đài, tỉnh Đăk Lăk, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Công ty CP 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, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 – Trình bày Báo cáo tài chính, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định củng cố như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là những khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến khi đáo hạn. Các khoản đầu tư này thường bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích hưởng lãi cố định. Những khoản đầu tư mua ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Vào cuối mỗi năm tài chính, Công ty sẽ thực hiện rà soát và xác định dự phòng giảm giá nếu cần thiết cho các khoản đầu tư này.

Công ty con là những đơn vị mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động. Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia

từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Công ty liên kết là những đơn vị mà công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị; Công ty liên doanh là những đơn vị công ty có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và sự nhất trí của các bên đối với chính sách chiến lược về tài chính và hoạt động.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lụy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn

Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính:

Đối với chứng khoán chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch hoặc khoản đầu tư khác thì dự phòng đầu tư chứng khoán được xác định như sau:

Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	=	Vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu ở tổ chức kinh tế bên tại tổ chức kinh tế nhận vốn góp tại thời điểm lập dự phòng	-	Vốn chủ sở hữu của tổ chức kinh tế nhận vốn góp tại thời điểm dự phòng	X	Tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của doanh nghiệp tại tổ chức kinh tế nhận vốn góp tại thời điểm trích lập dự phòng
--	---	---	---	--	---	--

3.4. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.5. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất,

kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn được trình bày trên bảng cân đối kế toán.

Chi phí trả trước ngắn hạn là số tiền đã trả trước cho các dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định, và sẽ được sử dụng trong vòng 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày thanh toán.

Chi phí trả trước dài hạn là các khoản đã thanh toán trước để nhận dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định nhưng có thời gian sử dụng trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày chi trả.

Tất cả các khoản chi phí trả trước đều được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ dần vào chi phí theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính

3.10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.13. Vốn chủ sở hữu

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

3.14. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu 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 kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

3.16. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp vì thu nhập chịu thuế 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) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán tổng hợp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.680.023.044	2.015.615.889
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	49.053.118.134	8.173.464.074
Các khoản tương đương tiền (*)	228.000.000.000	52.300.000.000
	279.733.141.178	62.489.079.963

(*) Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	36.040.000.000	36.040.000.000	68.640.000.000	68.640.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	36.040.000.000	36.040.000.000	68.640.000.000	68.640.000.000
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu (**)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
	51.040.000.000	51.040.000.000	83.640.000.000	83.640.000.000

(*) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 31/12/2025 là khoản tiền gửi có kỳ hạn >3 tháng, lãi suất 4,6% - 5,1%/năm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, số tiền: 7.040.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam 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 Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

(**) Số dư trái phiếu tại thời điểm 31/12/2025 là khoản đầu tư Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK233101) phát hành năm 2023, số lượng 150.000 TP, mệnh giá 100.000VND/TP, kỳ hạn 8 năm. Trái phiếu này đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng này.

4.2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.325.000.000.000	-	-	1.325.000.000.000	(19.566.817)	-
Công ty cổ phần Everland Phú Yên (1)	365.000.000.000	-	(*)	365.000.000.000		(*)
Công ty cổ phần Everland Vân Đồn (2)	720.000.000.000	-	(*)	720.000.000.000		(*)
Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài (3) Bay	225.000.000.000	-	(*)	225.000.000.000		(*)
Công ty cổ phần Meta Tour (4)	9.000.000.000	-	(*)	9.000.000.000		(*)
Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam (5)	6.000.000.000	-	(*)	6.000.000.000	(19.566.817)	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	444.500.700.000	-	-	444.500.700.000		-
Công ty cổ phần Everland An Giang	200.000.000.000	-	(*)	200.000.000.000		(*)
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	-	(*)	113.500.700.000		(*)
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	131.000.000.000	-	(*)	131.000.000.000		(*)
	1.769.500.700.000	-	-	1.769.500.700.000	(19.566.817)	-

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

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

Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 91,25% vốn góp và 91,25% quyền biểu quyết tại Công ty Phú Yên. Công ty Phú Yên là nhà đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại Khu phố Tân Thanh và An Thạch, Phường Xuân Đài, Tỉnh Đắk Lắk. Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

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

Tại ngày 31/12/2025, dự án đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

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

Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 60,00% vốn góp và 60,00% quyền biểu quyết tại Công ty Vân Đồn.

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

Tình trạng của dự án: 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. 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 trong Quý II/2026, đồng thời tiếp tục hoàn thành các hạng mục khác của Dự án trong năm 2026 và 2027.

(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (sau đây gọi là "Công ty Xuân Đài Bay") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015. Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty sở hữu 90,00% vốn điều lệ và 90,00% quyền biểu quyết tại Công ty Xuân Đài Bay.

Công ty Xuân Đài Bay là đơn vị đầu tư Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Phường Xuân Đài, Tỉnh Đắk Lắk. Dự án có diện tích 7,32 ha, với tổng mức đầu tư là 786 tỷ đồng.

Hiện trạng dự án: 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.

(4) Công ty Cổ phần Meta Tour ("Công ty Meta Tour") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110017006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Meta Tour là điều hành tua du lịch, đại lý du lịch...

Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 90,00% vốn góp và 90,00% quyền biểu quyết tại Công ty Meta Tour

(5) Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam ("Công ty Kingsun"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105285472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/04/2011, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Kingsun là bán buôn nông lâm sản.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 60,00% vốn góp và 60,00% quyền biểu quyết tại Công ty Kingsun.

(6) Công ty Cổ phần Everland An Giang ("Công ty An Giang"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317140817 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022, trụ sở chính tại Tầng 2, tòa nhà AP, số 518B đường Điện Biên Phủ, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty An Giang là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 16,67% vốn góp và 16,67% quyền biểu quyết tại Công ty An Giang.

(7): Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH ("Công ty CRH"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày

21/7/2017, trụ sở chính tại Tầng 9, tòa nhà Eurowindow Office, số 02 Tôn Thất Tùng, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty CRH là điều hành tour du lịch. Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 18,92% vốn góp và 18,92% quyền biểu quyết tại Công ty CRH.

(8): Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc ("Công ty Vĩnh Phúc"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Vĩnh Phúc là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 16,58% vốn góp và 16,58% quyền biểu quyết tại Công ty Vĩnh Phúc.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	14.834.152.145	9.452.005.623
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	9.481.130.795	17.041.515.218
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VinaHud	0	30.284.890.692
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	34.871.744.037	42.828.307.890
Công ty CP Tập đoàn Techco	13.781.790.484	6.224.641.544
Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	4.415.327.280	26.228.491.519
Các khoản phải thu khách hàng khác	11.215.575.678	49.307.541.736
	88.599.720.419	181.367.394.222

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và XNK Minh Phú	11.202.616.537	30.865.538.405
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	13.404.677.888	30.355.855.464
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG		2.632.355.440
Các khách hàng khác	3.694.082.292	8.860.217.269
	28.301.376.717	72.713.966.578

4.5. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Lê Thị Diệu Linh	21.500.000.000	
Phạm Trường Sơn	26.000.000.000	
	47.500.000.000	-

Là các khoản cho vay tín chấp cá nhân có thời hạn 3 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 5%/năm

4.6. Phải thu khác

4.6.1 - Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Ký cược, ký quỹ	114.500.000.000	-	637.500.000.000	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)	114.500.000.000	-	637.500.000.000	-
- Tạm ứng	2.500.000.000	-	6.000.000.000	-
- Phải thu khác	49.365.768.218	-	54.139.926.628	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (2)	46.941.041.094	-	52.615.232.876	-
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.327.952.931	-	1.524.693.752	-
+ Phải thu khác	96.774.193	-	-	-
	166.365.768.218	-	697.639.926.628	-

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)

96.774.193

-

(1) Thông tin về khoản ký cược, ký quỹ vào công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh:

Đây là khoản tiền còn phải thu từ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025 về việc chấm dứt và thanh lý khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án theo Hợp đồng đặt cọc số HH 5/2023/HĐĐC/AK - EVG ngày 11/08/2023.

Theo các điều khoản trong Biên bản thỏa thuận nêu trên:

Khoản tiền đặt cọc là 637.500.000.000 VND (Sáu trăm ba mươi bảy tỷ, năm trăm triệu đồng) sẽ được Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sau ngày ký Văn bản thỏa thuận trên.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã hoàn trả cho Công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ khoản tiền đặt cọc nêu trên.

(2) Đây là khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Theo đó, Công ty Liên doanh TNHH Đô thị mới An Khánh sẽ thanh toán cho công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ lãi vay với Ngân hàng HD Bank để thực hiện hợp đồng HH5/2023/HD ĐC/AK - EVG từ ngày 01/3/2024 đến khi Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án được hoàn tất

Đến ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán cho Công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ khoản lãi phát sinh từ 01/03/2024 đến 30/09/2025 theo thỏa thuận nêu trên.

4.6.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Ký cược, ký quỹ	1.162.873.950	-	1.162.873.950	-
+ Công ty CP Phát triển và Kinh doanh BĐS Đông Dương (*)	1.161.024.150		1.161.024.150	
+ Khác	1.849.800		1.849.800	
- Các khoản phải thu khác	500.000.000		64.700.000.000	
+ Công ty CP Tập đoàn đầu tư BĐS Thiên Minh	-		64.200.000.000	
+ Phải thu khác	500.000.000		500.000.000	
	1.662.873.950	-	65.862.873.950	-

(*) Đây là khoản tiền đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng thuê văn phòng tại Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ theo Hợp đồng số 0108/2019/HĐTVP-ĐD - EVL ngày 21/8/2019.

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	6.524.182.921	-	5.603.828.342	-
Hàng hóa	-	-	11.111.691.856	-
	6.524.182.921	-	16.715.520.198	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World đéc	3.843.126.550	2.752.695.965
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến dịch vụ xây dựng	1.770.965.499	2.407.868.741
Khác	910.090.872	443.263.636
	6.524.182.921	5.603.828.342

4.8. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	383.636.364	4.888.849.000	5.272.485.364
Tăng trong năm	-	27.089.248.290	27.089.248.290
- Đầu tư, XDCB hoàn thành	-	27.089.248.290	27.089.248.290
Số dư cuối năm	383.636.364	31.978.097.290	32.361.733.654
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	383.636.364	4.198.170.376	4.581.806.740
Tăng trong năm	-	1.134.909.730	1.134.909.730
- Khấu hao trong năm	-	1.134.909.730	1.134.909.730
Số dư cuối năm	383.636.364	5.333.080.106	5.716.716.470
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	690.678.624	690.678.624
Tại ngày cuối năm	-	26.645.017.184	26.645.017.184

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định hữu hình là phương tiện vận tải được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đảm bảo cho các khoản với giá trị còn lại là 26.146.941.584 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 0 VND)

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 4.116.867.182 VND.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-
Chi phí đóng tàu chở khách	-	7.904.258.673
	-	7.904.258.673

4.10. Chi phí trả trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	143.907.595	128.784.856
Các khoản khác	143.907.595	128.784.856
Dài hạn	1.919.788	-
Chi phí khác	1.919.788	-
	145.827.383	128.784.856

4.11. Phải trả người bán

4.11.1. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	5.837.347.300	5.837.347.300	8.384.150.900	8.384.150.900
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ thương mại Phương Nam 135	4.183.973.550	4.183.973.550	6.882.036.550	6.882.036.550
Công ty CP BKT	1.033.674.165	1.033.674.165	7.461.700.070	7.461.700.070
Công ty TNHH MTV Du lịch Thành Hưng	1.480.000.001	1.480.000.001	-	-
Phải trả người bán khác	1.263.289.941	1.263.289.941	3.035.267.328	3.035.267.328
	13.798.284.957	13.798.284.957	25.763.154.848	25.763.154.848

4.11.2. Phải trả người bán là các bên liên quan: Thuyết minh số 7.3

4.12. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	3.337.100.000	-
	3.337.100.000	-

4.13. Chi phí phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước lãi vay	196.081.345	5.244.350.140
Các khoản trích trước khác	415.000.000	788.118.519
	611.081.345	6.032.468.659

4.14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Phát sinh trong năm		Số đầu năm
	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Phải nộp VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.420.674.835	11.973.560.619	5.948.615.598	8.445.619.856
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.539.868.786	8.941.627.836	10.336.689.818	9.144.806.804
Thuế thu nhập cá nhân	17.522.880	115.647.760	83.970.640	49.200.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.601.965.923	1.601.965.923	-
	12.978.066.501	25.851.758.248	21.190.198.089	17.639.626.660

4.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	76.702.075	15.546.283
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>76.702.075</i>	<i>15.546.283</i>
	76.702.075	15.546.283

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
4.16. Vay và nợ thuê tài chính						
4.16.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	126.990.000.000	126.990.000.000	725.868.000.000	720.574.000.000	132.284.000.000	132.284.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- PGD Chương Dương (1)	27.000.000.000	27.000.000.000	68.000.000.000	65.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II (2)	99.990.000.000	99.990.000.000	131.288.000.000	131.834.000.000	99.444.000.000	99.444.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hà Nam	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (3)	-	-	3.580.000.000	740.000.000	2.840.000.000	2.840.000.000
Cộng	126.990.000.000	126.990.000.000	725.868.000.000	720.574.000.000	132.284.000.000	132.284.000.000

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

4.15.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hà Nam	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (3)	5.893.570.138	5.893.570.138	11.590.983.860	3.580.000.000	13.904.553.998	13.904.553.998
Cộng	528.893.570.138	528.893.570.138	11.590.983.860	526.580.000.000	13.904.553.998	13.904.553.998

Thông tin chi tiết khoản vay:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cho vay số CLC-30888-01 ngày 20 tháng 12 năm 2024 với các nội dung như sau:

- Hạn mức cho vay: 60.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước nhận nợ;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Biện pháp bảo đảm:
 - + Thẻ chấp 13.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty);
 - + Thẻ chấp bằng giá trị bất động sản của cá nhân ông Lê Đình Vinh (Chủ tịch HĐQT Công ty)
- Số dư vay tại 31/12/2025 là: 30.000.000.000 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

(2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng Hợp đồng tin dụng số 2890-LAV-202402104 ngày 27 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:

- Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 5,8%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2024 - 2025 (không bao gồm kinh doanh bất động sản, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết);
- Biện pháp bảo đảm:
- + Cầm cố trái phiếu Agribank 233101 của Công ty;
- + Thế chấp bằng bất động sản thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh (Chủ tịch HĐQT Công ty).
- + Thế chấp bằng bất động sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty).
- Số dư vay tại 31/12/2025 là: 99.444.000.000 đồng

(3) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ngày 12 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:

- Hạn mức cho vay: 18.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý thực hiện dự án đóng mới 02 tàu vỏ thép chở khách, vận chuyển tối đa 99 khách/tàu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand - Chi nhánh Quảng Ninh;
- Thế chấp bằng 02 (hai) tàu chở khách du lịch Crystal Holidays
- Số dư vay tại 31/12/2025 là: 16.744.553.998 đồng trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.840.000.000 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		LNST chưa phân phối		Tổng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	33.215.369.814	2.224.609.837.587					
Tăng/giảm trong năm	-	-	2.258.097.571	17.870.832.414	20.128.929.985					
- Lợi nhuận trong năm	-	-		21.899.978.770	21.899.978.770					
- Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.258.097.571	(2.258.097.571)	-					
- Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	(1.279.048.785)	(1.279.048.785)					
- Trích lập quỹ thưởng BDH	-	-	-	(492.000.000)	(492.000.000)					
Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	51.086.202.228	2.244.738.767.572					
Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	51.086.202.228	2.244.738.767.572					
Tăng/giảm trong năm	-	-	2.189.997.877	33.847.051.632	36.037.049.509					
- Lợi nhuận trong năm	-	-		37.624.048.448	37.624.048.448					
- Trích quỹ ĐTPT (i)	-	-	2.189.997.877	(2.189.997.877)	-					
- Trích lập quỹ KTPL(i)	-	-	-	(1.094.998.939)	(1.094.998.939)					
- Trích lập quỹ thưởng BDH(i)	-	-	-	(492.000.000)	(492.000.000)					
Số dư cuối năm	2.152.498.360.000	(706.800.000)	44.051.003.221	84.933.253.860	2.280.775.817.081					

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	26,33%	566.691.000.000	26,33%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	7,50%	161.437.500.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	5,43%	116.850.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	60,74%	1.307.519.860.000	60,74%
	2.152.498.360.000	100,00%	2.152.498.360.000	100,00%

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

4.17.4. Cổ phiếu

	Năm 2025 Cổ phiếu	Năm 2024 Cổ phiếu
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
- Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
- Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	44.051.003.221	41.861.005.344

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	599.549.076.106	797.940.261.600
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.265.628.447	17.199.459.585
	610.814.704.553	815.139.721.185

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	554.237.956.371	757.864.232.050
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.207.954.726	10.923.085.882
	560.445.911.097	768.787.317.932

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.998.529.536	2.813.791.996
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.131.804	-
Lãi từ hợp đồng đặt cọc (**)	17.850.000.000	-
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	5.600.000.000	12.250.000.000
	34.449.661.340	15.063.791.996

(*): Đây là khoản lãi phát sinh từ việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng vốn góp và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 (hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh thực hiện dự án Khu đô thị New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang) cho Hợp đồng số 01/2025/HĐCN/EVG-TV ngày 17/3/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần sản Sản xuất nội Nội thất Tâm Việt, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là: 69.800.000.000 VND.

Tại thời điểm lập báo tài chính này, Công ty cổ phần sản xuất nội thất Tâm Việt đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho Công ty cổ phần tập Tập đoàn Everland.

(**): Đây là khoản lãi phát sinh theo Biên bản thỏa thuận khoản hoàn trả theo Văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	24.418.439.550	16.994.503.066
Hoàn nhập/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(19.566.817)	(263.952.940)
	24.398.872.733	16.730.550.126

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	739.800.701	2.256.966.584
Chi phí đồ dùng văn phòng	25.251.382	336.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	383.042.925	298.977.200
Chi phí bằng tiền khác	49.694.897	3.500.001
	1.197.789.905	2.559.780.075

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.686.179.256	3.566.232.427
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.808.627	34.571.587
Chi phí khấu hao TSCĐ	192.603.024	285.768.870
Thuế, phí và lệ phí	9.000.000	87.974.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.356.230.839	2.506.083.592
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	305.372.028	558.202.160
	7.564.193.774	7.038.832.857

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu thanh lý CCDC	25.850.707	
Các khoản thu nhập khác		192.778.220
	25.850.707	192.778.220

5.8. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản bị phạt	1.369.715.291	2.138.203.792
Các khoản khác	2.352.995.534	2.300.000.013
	3.722.710.825	4.438.203.805

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay hiện hành (i)	10.336.689.818	8.941.627.836
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.336.689.818	8.941.627.836

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ này được tính như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	47.960.738.266	30.841.606.606
Các điều chỉnh tăng	3.722.710.825	13.866.532.572
Các khoản phạt	1.369.715.291	13.866.532.572
Chi phí không được trừ	2.352.995.534	
Khác		
Lợi nhuận tính thuế TNDN	51.683.449.091	44.708.139.178
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.336.689.818	8.941.627.836

5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng VP	40.060.090	439.642.720
Chi phí nhân công	4.425.979.957	3.252.485.645
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.134.909.730	189.467.358
Thuế, phí và lệ phí	9.000.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.739.273.764	7.460.273.248
Chi phí khác bằng tiền	355.066.925	14.500.001
	9.704.290.466	11.356.368.972

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	310.322.983.860	266.121.224.259
	310.322.983.860	266.121.224.259

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	820.018.000.000	207.887.502.170
	820.018.000.000	207.887.502.170

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đang được Công ty ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án 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 (công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

7.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp này.

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, trưởng ban kiểm soát, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng trong năm kế toán như sau:

	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	560.856.000	260.813.787
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	329.187.000	231.265.128
Ông Dương Đức Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 15/09/2025 đến ngày 15/11/2025	60.916.666	-
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT từ ngày 28/5/2025	35.000.000	-
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14/07/2025	171.000.000	
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT đến ngày 28/5/2025	25.000.000	60.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hà Nguyễn	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng đến ngày 09/10/2025	185.414.000	63.854.000
Bà Nguyễn Tâm Băng	Kế toán trưởng đến ngày 13/04/2024		40.809.228
Bà Nguyễn Thu Ngân	Kế toán trưởng từ ngày 10/10/2025	214.494.000	
		1.893.867.666	968.742.143

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại thời điểm báo cáo, một số khoản vay của Công ty được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của các thành viên quản lý chủ chốt theo như chi tiết thuyết minh tại mục 4.16- Vay và nợ thuê tài chính.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Bên liên quan khác	Mối quan hệ	Địa chỉ
Công ty Luật TNHH Vietthink	Bên có liên quan với Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty CP Everland Văn Đồn	Công ty con	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, Đặc khu Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh
Công ty Cổ phần Meta Tour	Công ty con	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Công ty con	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Đầu tư khác	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Đầu tư khác	Tầng 9 Tòa nhà Eurowindow Office, số 02 Tôn Thất Tùng, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm 2025 có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Luật TNHH Vietthink	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	4.042.603.923	4.087.053.622
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	519.267.092	528.710.122

Giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty CP Everland Vân Đồn	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	654.499.284	908.837.344
Công ty CP Meta Tour	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác + Thanh lý CCDC + Sử dụng dịch vụ (mua vé máy bay)	5.178.148.003 242.022.206	198.550.525 66.808.641
Công ty CP Kingsun Việt Nam	+ Doanh thu cho thuê văn phòng	220.357.324	148.912.891
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	+ Doanh thu cho thuê văn phòng	222.397.319	226.444.328
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	+ Doanh thu sử dụng các dịch vụ	583.200.000	1.391.184.149
		11.662.495.151	7.556.501.622

7.3.3 Số dư các khoản phải thu, phải trả ngắn hạn với các bên liên quan khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng	2.847.599.830	13.945.561
Công ty Luật TNHH Vietthink	687.599.830	7.417.373
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	1.575.770
Công ty CP Everland Vân Đồn	-	2.701.320
Công ty CP Meta Tour	2.160.000.000	900.440
Công ty CP Kingsun Việt Nam	-	675.329
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	675.329
Phải thu khác	96.774.193	-
Công ty CP Meta Tour	96.774.193	-
Phải trả người bán	-	160.380.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	160.380.000
Cộng	2.944.374.023	174.325.561

7.4. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Cộng
Doanh thu bộ phận	599.549.076.106	11.265.628.447	610.814.704.553
Chi phí bộ phận	554.237.956.371	6.207.954.726	560.445.911.097
Kết quả kinh doanh bộ phận	45.311.119.735	5.057.673.721	50.368.793.456
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			8.761.983.679
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			41.606.809.777
Doanh thu hoạt động tài chính			34.449.661.340
Chi phí tài chính			24.398.872.733
Thu nhập khác			25.850.707
Chi phí khác			3.722.710.825
Thuế TNDN hiện hành			10.336.689.818
Lợi nhuận sau thuế			37.624.048.448

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, Chi nhánh Hà Thành.

Người lập biểu
Trần Thị Thanh Vân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026