

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN EVERLAND**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 41

Ấn

★ M.S.C. A.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẫn	Thành viên
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập (bắt nhiệm ngày 26/4/2022)
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2022)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Thúc Cẫn	Tổng Giám đốc (bắt nhiệm ngày 01/6/2022)
Ông Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/6/2022)
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

36
CC
AT
M
CI
U
L/C

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

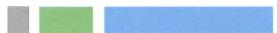
CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cẫn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023



RSM

RSM Việt Nam

Văn phòng Hà Nội

Tầng 25 Tháp A, Tòa nhà Discovery Complex,
Số 302 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,
Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

T: 024 3795 5353

F: 024 3795 5252

Số: 88/2023/RSMHN-BCKT

www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

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

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 06 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 các thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán đã 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 hợp nhất.

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

SỨC MẠNH TỪ VIỆC THẤU HIỂU
KIỂM TOÁN | THUẾ | TƯ VẤN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Do được bổ nhiệm là kiểm toán viên sau và xa ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kê tiền mặt và hàng tồn kho tại các công ty trong Tập đoàn tại ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác. Tổng số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 9.811.009.173 VND và 184.194.102.228 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022 cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.
- Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 59.2022/BCKT-BCTC-CPA HANOI phát hành ngày 28/3/2022. Tuy nhiên, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục thủ tục kiểm toán thay thế khác cần thiết cho số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 với số tiền lần lượt là 13.520.860.034 VND và 214.572.262.534 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và hợp lý của các khoản mục này tại ngày 01/01/2022 được sử dụng là số liệu so sánh, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến người đọc đến Thuyết minh số 4.8 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang", tổng số dư của khoản mục Xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 30.272.519.472 VND và 631.817.180.184 VND. Công việc kiểm toán của chúng tôi không bao gồm việc thực hiện các thủ tục kiểm tra việc tuân thủ các quy chế về đầu tư xây dựng cơ bản và không nhằm đưa ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng hoàn thành. Công việc này chỉ được thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành. Ý kiến của chúng tôi không ảnh hưởng bởi vấn đề trên.



Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

Mai Quang Phúc
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4551-2019-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hạng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TAI SAN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.278.544.162.564	1.381.440.371.880
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	30.282.114.819	68.673.008.793
1. Tiền	111		30.282.114.819	68.673.008.793
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.055.733.370.253	1.094.940.414.726
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	400.275.838.006	103.030.101.499
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	391.378.943.562	815.528.175.210
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	80.600.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	183.478.588.685	176.500.000.000
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(117.861.983)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	184.194.102.228	214.572.262.534
1. Hàng tồn kho	141		184.194.102.228	214.572.262.534
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.334.575.264	3.254.685.827
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		65.196.957	75.896.361
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	8.269.378.307	3.178.789.466
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.385.188.440.879	649.015.312.823
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		66.545.372.150	366.545.372.150
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	66.545.372.150	366.545.372.150
II. Tài sản cố định	220		1.415.872.010	588.466.780
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.415.872.010	588.466.780
Nguyên giá	222		5.530.785.364	4.337.167.182
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.114.913.354)	(3.748.700.402)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản chờ dang dài hạn	240		631.817.180.184	30.272.519.472
1. Chi phí xây dựng cơ bản chờ dang	242	4.8	631.817.180.184	30.272.519.472
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	685.143.937.922	251.603.254.295
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		550.643.237.922	226.603.254.295
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		134.500.700.000	25.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		266.078.613	5.700.126
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		266.078.613	5.700.126
2. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.663.732.603.443	2.030.455.684.703

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. NỢ PHẢI TRẢ				
I. Nợ ngắn hạn				
1. Phải trả người bán ngắn hạn	310		65.185.088.192	464.390.520.568
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	311	4.9	47.403.774.551	321.193.911.969
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	312	4.10	303.732.000	12.931.570.348
4. Phải trả người lao động	313	4.12	8.790.345.491	5.997.578.045
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	314		995.544.002	478.482.200
6. Phải trả ngắn hạn khác	315		-	119.825.654
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	319	4.11	696.794.061	515.542.777
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	320		-	2.000.000.000
	322		6.640.550.087	5.799.261.575
II. Nợ dài hạn				
1. Phải trả dài hạn khác	330		354.348.000	115.354.348.000
	337	4.11	354.348.000	115.354.348.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU				
I. Vốn chủ sở hữu				
1. Vốn góp của chủ sở hữu	400		2.598.547.515.251	1.566.065.164.135
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	410	4.13	2.598.547.515.251	1.566.065.164.135
2. Thặng dư vốn cổ phần	411		2.152.498.360.000	1.050.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	412		(706.800.000)	(451.200.000)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	418		37.297.100.174	35.038.523.150
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421		48.418.359.425	81.015.294.972
- LNST chưa phân phối năm nay	421a		23.028.270.980	57.581.494.070
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	421b		25.390.088.445	23.433.800.902
	429		361.040.495.652	400.462.546.013
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác				
	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.663.732.603.443	2.030.455.684.703



Nguyễn Thúc Cần
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Băng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021 (Trình bày lai)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.277.677.911.956	968.372.926.769
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.277.677.911.956	968.372.926.769
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.240.041.610.141	932.852.588.746
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.636.301.815	35.520.338.023
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.998.581.736	4.324.026.576
7. Chi phí tài chính	22		22.602.739	276.789.107
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.602.739	201.396.572
8. Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.4	718.373.875	594.898.935
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	2.455.875.545	2.102.662.032
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	6.314.809.648	8.126.794.348
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.559.969.494	29.933.018.047
12. Thu nhập khác	31		152.820.358	86.524.449
13. Chi phí khác	32		2.571.454.180	234.946.926
14. (Lỗ) khác	40		(2.418.633.822)	(148.422.477)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.141.335.672	29.784.595.570
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	7.330.584.366	5.947.065.055
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.810.751.306	23.837.530.515
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		25.390.088.445	23.433.800.902
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	4.13.1	420.662.861	403.729.613
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.13.4	127	222
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	4.13.4	127	222



Nguyễn Thúc Cần
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Băng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.7	33.141.335.672	29.784.595.570
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.8	364.844.136	291.223.644
- Các khoản dự phòng	03		(117.861.983)	(77.432.838)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(6.716.955.611)	(4.561.535.459)
- Chi phí lãi vay	06		22.602.739	124.585.315
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.693.964.953	25.561.436.232
- Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		62.460.272.118	(857.377.737.389)
- Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		30.544.044.622	(8.937.448.179)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(278.063.263.857)	494.194.738.959
- Giảm chi phí trả trước	12		32.129.206	6.813.271.944
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.602.739)	(125.418.192)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(5.983.765.273)	(4.646.038.818)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.900.271.579
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(957.600.000)	(417.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(165.296.820.970)	(340.034.023.864)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(427.585.392.056)	(14.299.570.164)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(193.600.000.000)	(65.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		125.400.000.000	65.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(662.871.221.666)	(148.919.835.147)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		235.500.000.000	97.168.121.060
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.3	2.062.540.718	570.535.459
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(921.094.073.004)	(65.478.930.610)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.050.000.000.000	450.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		-	4.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.000.000.000)	(4.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.048.000.000.000	449.400.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(38.390.893.974)	43.887.045.526
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	68.673.008.793	24.785.963.267
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	30.282.114.819	68.673.008.793

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Các giao dịch trọng yếu không bằng tiền phát sinh trong năm:

- Trong năm Công ty thực hiện tăng vốn từ việc trả cổ tức bằng cổ phiếu, số tiền 52.498.360.000 VND. Chi tiết xem tại thuyết minh số 4.12 "Vốn chủ sở hữu".
- Theo các biên bản thỏa thuận đổi trừ công nợ số 2112/2022/EVĐ-KB-ĐQD ngày 21/12/2022 và số 2412/2022/EVĐ-AT-ĐQD ngày 24/12/2022, thông qua đổi trừ công nợ ba bên, Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn, một công ty con của Công ty, thực hiện chuyển khoản phải thu lại tiền tạm ứng của hai nhà cung cấp là Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận thành khoản cho Ông Đậu Quốc Dũng vay, với tổng giá trị là 174,9 tỷ VND.
- Theo biên bản thỏa thuận đổi trừ công nợ ba bên số 12/2022/BB-ĐTCN ngày 27/12/2022, Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn thực hiện bù trừ khoản phải thu của Ông Đậu Quốc Dũng vay với khoản phải trả Công ty TNHH 1 Thành viên Du lịch Mai Quyền. Tổng giá trị khoản bù trừ là 162,5 tỷ VND.



Nguyễn Thúc Cản
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Băng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

KI
R
/CO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 ngày 27/10/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được thay đổi 24 lần với lần gần đây nhất vào ngày 15/6/2022.

Ngày 26/5/2017, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất, Công ty có vốn điều lệ là 2.152.498.360.000 VND, chia thành 215.249.836 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh được đặt tại Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 56 người (tại ngày 01/01/2022 là 17 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con, liên kết trực tiếp như sau:

Tên công ty	Địa chỉ giao dịch	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Con			
Công ty CP Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	60%	60%
Công ty CP Everland Phú Yên	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	91,25%	91,25%
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	90%	90%
Công ty liên kết			
Công ty CP Everland An Giang	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	45,83%	45,83%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất* kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)

Ngoài ra, tại ngày 31/12/2022 Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

Tên Chi nhánh	Địa chỉ giao dịch	Hình thức
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 – 49 Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hạch toán độc lập
Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên	Số 23 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Yên, Thị xã Sông Cầu, Phú Yên	Hạch toán phụ thuộc
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Tập đoàn đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất là Báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các Báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Hạch toán
độc lập
phụ thuộc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp)

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẽ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẽ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong Báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn tối đa là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẽ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

3.3 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất* kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

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.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng sử dụng của các hàng tồn kho này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7 Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro, về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tồn thất đầu tư khác

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tồn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất* kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

BCC là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

2-02
S-TV
IH & TU
IT N
HÂN
NỘI
T-15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí quảng cáo,....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế môn bài; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.17 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Năm 2022, Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 Thuế (khác)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp theo các mức thuế như sau:

- | | |
|----------------|-----|
| ▪ Bán hàng hóa | 10% |
| ▪ Dịch vụ | 10% |

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban Thượng vụ Quốc hội thông qua ngày 11/01/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/02/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

Các loại thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất* kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN HỢP NHẤT

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	9.811.009.173	13.520.860.034
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.471.105.646	55.152.148.759
Cộng	30.282.114.819	68.673.008.793

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu từ các bên liên quan	942.459.504	1.999.845.734
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	87.916.561	675.886.067
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	3.326.619	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	695.088.199	77.787.999
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	156.128.125	745.507.770
Công ty CP Quản lý Khách sạn Crystal Holidays		491.618.091
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay		9.045.807
Phải thu bên thứ ba	399.333.378.502	101.030.255.765
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	199.486.268.483	-
Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam	77.082.159.913	6.294.089.319
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud	26.008.471.566	-
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	82.594.543.233	60.685.068.956
Công ty CP Tập đoàn R&H	1.246.650.697	10.461.257.042
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng ADD	-	19.238.146.400
Các nhà cung cấp khác	12.915.284.610	4.351.694.048
Cộng	400.275.838.006	103.030.101.499

178
ĐƠN
TÑH
DÁN
VII
HÌN
IA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÀNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho bên liên quan	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho bên thứ ba	389.378.943.562	813.528.175.210
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc (i)	115.208.013.973	423.000.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i>	67.500.000.000	400.000.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	47.708.013.973	23.000.000.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận (ii)	112.901.293.515	240.000.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i>	75.000.000.000	220.000.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	37.901.293.515	20.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Công nghiệp Hùng Quân (iii)	119.562.544.203	120.872.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i>	60.000.000.000	60.000.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	59.562.544.203	60.872.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	22.241.180.025	8.358.568.800
Các nhà cung cấp khác	19.465.911.846	21.297.606.410
Cộng	391.378.943.562	815.528.175.210

✓/✓/✓
 VÀ
 A
 H
 ✓/✓/✓

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp)

Trong đó, tại ngày 31/12/2022 liên quan đến các hợp đồng thi công xây dựng, thông tin các tài sản cầm cố như sau:

Nghĩa vụ được bảo đảm	Giá trị khoản được đảm bảo (VND)	Hợp đồng	Bên cầm cố	Tài sản cầm cố	Giá trị tài sản cầm cố (VND)	Thời hạn
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc theo Hợp đồng cung cấp vật tư và thi công xây dựng số 01/2021/VĐ-KB/HĐXD ngày 03/02/2021.	67.500.000.000	Số 2512/2022/HĐCC-EVD-CRH ngày 25/12/2022	(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	7.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu	70.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2021/HĐXD/VĐ-AT ngày 05/02/2021.	75.000.000.000	Số 2512A/2022/HĐC C-EVD-CRH ngày 25/12/2022	(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	7.550.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu	75.500.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân theo Hợp đồng thi công xây dựng số 12/2021/HĐXD/VĐ-HQ ngày 05/4/2021.	60.000.000.000	Số 2812/2021/HĐCC-EVD-NDT ngày 25/12/2022	(iii) Ông Nguyễn Tiến	3.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	32.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
						177.500.000.000
						202.500.000.000

M.S.C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.4 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên liệu, vật liệu	119.116.715	251.225.195
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.407.868.741	9.554.537.820
Hàng hóa	181.667.116.772	204.766.499.519
Cộng	184.194.102.228	214.572.262.534

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu từ bên liên quan	37.000.000.000	-
Ông Nguyễn Thúc Cản (i)	37.000.000.000	-
Phải thu bên thứ ba	43.600.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Dung (ii)	24.000.000.000	-
Bà Đoàn Thị Vân Anh (iii)	19.600.000.000	-
Cộng	80.600.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ *phnht hợp thnh và càn đrc đng thoi* với *Báo cáo tài chnh hợp nhst kēm theo*

4. THÔNG TIN BỎ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KÉ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.5 Phái thu vê cho vay ngắn hạn (tiếp)

Đây là các khoản cho vay không kỳ hạn và lãi suất 1,5 - 5%/năm. Thông tin các tài sản cầm cố cho các khoản phải thu vê cho vay này như sau:

Nghĩa vụ được bảo đảm	Giá trị được đảm bảo (VNĐ)	Hợp đồng	Bên cầm cố	Tài sản cầm cố	Giá trị tài sản cầm cố (VNĐ)	Thời hạn
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cản	22.000.000.000	Số 05/2022/HĐCC-XDB-DHV ngày 31/12/2022	(i) Ông Nguyễn Đức Chi	880.000 cổ phần tại Công ty CP Timeshare Việt Nam	8.800.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cản	15.000.000.000	Số 120/2022/HĐCC-EPY-NDC	(i) Ông Nguyễn Đức Chi	600.000 cổ phần tại Công ty CP Timeshare Việt Nam	6.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của bà Nguyễn Thị Kim Dung	24.000.000.000	Số 1612/2022/HĐCC-EVD-DHV ngày 16/12/2022	(ii) Ông Đặng Hoàng Việt	960.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Timeshare Việt Nam	9.600.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của bà Nguyễn Thị Văn Anh	19.600.000.000	Số 1512/2022/HĐCC-EVD-DHV ngày 15/12/2022	(iii) Ông Đặng Hoàng Việt	790.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Timeshare Việt Nam	7.600.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
80.600.000.000						32.000.000.000

17/11/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.6 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu bên liên quan	1.249.063.000	154.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẫn (i)	262.236.000	70.000.000.000
Ông Đậu Quốc Dũng (i)	986.827.000	84.000.000.000
Phải thu bên thứ ba	182.229.525.685	22.500.000.000
Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (ii)	180.000.000.000	-
Tạm ứng (i)	2.118.375.000	22.500.000.000
Phải thu khác	111.150.685	-
Cộng	183.478.588.685	176.500.000.000
<i>Dài hạn</i>		
Phải thu bên thứ ba	66.545.372.150	366.545.372.150
Ký cược, ký quỹ	1.845.372.150	1.845.372.150
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	500.000.000
Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (ii)	-	300.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư BDS Thiên Minh (iii)	64.200.000.000	64.200.000.000
Cộng	66.545.372.150	366.545.372.150

(i) Đây là khoản tạm ứng cho các cá nhân đi thuê vật tư nhân công, thu mua đất ven các dự án của Tập đoàn. Chi tiết thông tin về dự án tại *Thuyết minh số 4.8 “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.6 Phải thu khác (tiếp)

Đây là các khoản hợp tác đầu tư giao cho Ông Nguyễn Thúc Cản - Tổng Giám đốc quản lý và chịu trách nhiệm với phần vốn đầu tư như sau:

Hợp đồng	Bên hợp tác	Kinh doanh	Tên Dự án	Địa chỉ	Tổng vốn đầu tư	Tỷ lệ giảm giá	Tài sản cầm cố	Thông tin khác
(ii) Số 25/12/2018/HĐHTĐT /DTĐN-EVG ngày 25/12/2018	Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (sau đây gọi tắt là "Đệ Nhất")	Khu du lịch và Du thuyền Đệ Nhất	Thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ich, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa	1.200 tỷ VND	87,5:12,5	Theo hợp đồng cầm cố	Thời hạn để Đệ Nhất hoàn thành thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư là trước ngày 30/4/2023. Tuy nhiên, các bên đánh giá khó triển khai tiếp.	
(iii) Số 99/2021/HĐHTĐT /EVG-THIENMINH ngày	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Bất động Sản Thiên Minh	Khu đô thị The New City	Phường Núi Sam, thành phố Hồ Chí Minh	3.500 tỷ VND	70:30	Theo hợp đồng cầm cố	Trong năm, Công ty đã thu hồi 120 tỷ VND bằng tiền gửi ngân hàng.	
			Giang				Hiện dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng.	



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)Các *thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. THÔNG TIN BỎ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KÉ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)****4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND		Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2022
	Giá gốc	Dụng phòng	Giá gốc	Dụng phòng	
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết					
Công ty CP Everland An Giang (i)	550.643.237.922	-	226.603.254.295	-	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii)	550.643.237.922	-	226.603.254.295	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị Khác					
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii)	134.500.700.000	-	25.000.000.000	-	-
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (iii)	113.500.700.000	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay (iv)	21.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	685.143.937.922	-	251.603.254.295	-	-
Nội dung			Số tiền (VND)		
(i) Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland An Giang			550 tỷ		45,83%
(ii) Công ty bán 11.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (tên cũ là Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays) cho bà Cao Thị Huyền My với giá chuyển nhượng là 10.500 VND/cổ phần theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/CRH-HDCNCP ngày 15/6/2022.			110 tỷ		18,92%
(iii) Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (tên cũ là Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa)			21 tỷ		15%
(iv) Công ty góp bổ sung vốn vào Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay, chuyền thành công ty con			200 tỷ		90%

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mục Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (i)	431.924.351.344	11.523.877.346
Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (ii)	107.239.459.266	18.305.378.490
Dự án Xuân Đài Bay (iii)	91.573.742.302	-
Nghiên cứu Quy hoạch phân khu tại thị xã Sông Cầu	1.079.627.272	443.263.636
Cộng	631.817.180.184	30.272.519.472

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp)

Thông tin chi tiết của các dự án:

Tên dự án	Diện tích	Tổng vốn đầu tư	Thời gian hoạt động	Địa điểm	Mục tiêu dự án
(i) Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	26 ha	3.612 tỷ VND	50 năm từ ngày 02/8/2021	Lô đất ký hiệu M1, Khu đô thị Du lịch và Bên cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch, văn phòng cho thuê, Trung tâm thương mại, tổ chức hội nghị, hội thảo đẳng cấp quốc tế và các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, tiện ích, tiện nghi.
(ii) Dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng L้าM	24,36 ha	590,6 tỷ VND	50 năm từ ngày 18/9/2019	Khu phố Anh Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên	Đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, resort cao cấp với đầy đủ tiện ích nhằm phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế, góp phần quảng bá du lịch tỉnh Phú Yên nói chung và thị xã Sông Cầu nói riêng.
(iii) Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Dài Bay	7,32 ha	786 tỷ VND	50 năm từ ngày 26/11/2020	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên	Đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, du lịch, khách sạn cao cấp nhằm đa dạng hóa cơ cấu phòng lưu trú cho khu vực, đáp ứng mọi nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước đến tham quan du lịch tại Vịnh Xuân Đài và thị xã Sông Cầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả bên liên quan	-	91.028.000
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	25.028.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	66.000.000
Phải trả bên thứ ba	47.403.774.551	321.102.883.969
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	27.556.196.500	3.020.688.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	15.340.365.572	116.247.673.491
Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	340.371.214	152.357.298.683
Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	-	36.056.267.618
Các nhà cung cấp khác	4.166.841.265	13.420.956.177
Cộng	47.403.774.551	321.193.911.969

4.10 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty CP Lexus Thăng Long	303.732.000	303.732.000
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	-	12.627.838.348
Cộng	303.732.000	12.931.570.348

4.11 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Cố tức phải trả	509.366.250	509.366.250
Các khoản phải trả, phải nộp khác	187.427.811	6.176.527
Cộng	696.794.061	515.542.777
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	354.348.000	354.348.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	-	115.000.000.000
Cộng	354.348.000	115.354.348.000



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)****4.12 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2022 VND	
	Số dư	Tăng do hợp nhất (i)	Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	3.178.789.466	185.365.773	127.163.680.382	122.258.457.314	8.269.378.307	
Phải thu	Phải nộp	Tăng do hợp nhất (i)	Đã nộp /khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	931.909	126.475.442.859	127.817.856.010	-	1.370.298.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.945.508.995	5.983.765.273	7.330.584.366	-	7.317.558.087
Thuế thu nhập cá nhân	-	37.710.000	246.406.675	311.185.303	-	102.488.628
Thuế môn bài	-	-	15.500.000	15.500.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	13.427.141	500.267.895	486.840.754	-	-
Cộng	-	5.997.578.045	52.183.715	133.221.382.702	135.961.966.433	8.790.345.491

(i) Đây là số dư thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay tại ngày chuyển thành công ty con.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

4. THÔNG TIN BỎ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu

4.13.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông đồng không kiểm soát (iv) VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	600.000.000.000	(234.100.000)	33.224.465.740	61.006.514.415	48.971.679.585	742.968.559.740
Góp vốn	450.000.000.000	-	-	-	-	450.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	23.433.800.902	403.729.613	23.837.530.515
Trích quỹ ĐTPT	-	-	1.814.057.410	(1.814.057.410)	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.399.028.705)	-	(1.399.028.705)
(Giảm)/tăng do hợp nhất	-	-	-	(199.602.202)	351.087.136.815	350.887.534.613
Giảm khác	-	(217.100.000)	-	(12.332.028)	-	(229.432.028)
Tại ngày 31/12/2021	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013	1.566.065.164.135
Tại ngày 01/01/2022	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013	1.566.065.164.135
Góp vốn (i)	1.102.498.360.000	-	-	(52.498.360.000)	-	1.050.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	25.390.088.445	420.662.861	25.810.751.306
Trích quỹ ĐTPT 2021 (ii)	-	-	2.258.577.024	(2.258.577.024)	-	-
Trích quỹ KTPL 2021 (ii)	-	-	-	(1.129.288.512)	-	(1.129.288.512)
Thưởng BGD 2021 (ii)	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	145.162.219.588	145.162.219.588
Giảm do chuyển nhượng vốn	-	-	-	-	(185.000.000.000)	(185.000.000.000)
Giảm do Không còn hợp nhất (iii)	-	-	-	-	(1.613.731.266)	(1.613.731.266)
Tăng/(giảm) khác	-	(255.600.000)	-	4.932.810	-	(255.600.000)
Tại ngày 31/12/2022	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.13.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp)

(i) Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn bằng các hình thức phát hành cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCD- EVG ngày 26/4/2021. Tổng số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành là 110.249.836 cổ phiếu, tương ứng 1.102.498.360.000 VND, bao gồm:

- 5.249.836 cổ phiếu đã phát hành cẩn cứ theo báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tương đương 52.498.360.000 VND. Nguồn vốn phát hành là lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến hết năm 2020, dùng để trả cổ tức với tỷ lệ 20:1 cho các cổ đông hiện hữu theo Danh sách cổ đông tại ngày 18/01/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 56/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này;
- 105.000.000 cổ phiếu đã phát hành cẩn cứ theo báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu số 31/12/2022/EVG-BC ngày 25/02/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 964/UBCK-QLCB ngày 15/2/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này.

(ii) Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư và phát triển, trích thưởng Ban Điều hành được thực hiện theo Nghị quyết số 108/NQ-ĐHĐCDTN ngày 14/6/2022.

(iii) Trong năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng Cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH. Chi tiết tại Thuyết minh số 4.8 “Đầu tư tài chính dài hạn.

(iv) Chi tiết biến động lợi ích cổ đông không kiểm soát như sau:

STT	Tên Công ty	Tăng trong năm			Giảm trong năm		
		Tai ngày 01/01/2022 VND	Tách lợi ích cổ đông Không kiểm soát khi hợp nhất VND	Do lợi nhuận sau thuế trong năm VND	Do chuyển nhượng VND	Điều chinh khác VND	Tai ngày 31/12/2022 VND
1	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	-	145.162.219.588	93.695.559	(120.000.000.000)	-	25.255.915.147
2	Công ty CP Everland Phú Yên	100.344.937.889	-	203.382.780	(65.000.000.000)	(4.932.810)	35.543.387.859
3	Công ty CP Everland Văn Đồn	300.117.608.124	-	123.584.522	-	-	300.241.192.646
Cộng		400.462.546.013	145.162.219.588	420.662.861	(185.000.000.000)	(4.932.810)	361.040.495.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.13.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2022 1.000 VND	%	Tại ngày 01/01/2022 1.000 VND	%
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000	26,33	266.000.000	25,33
Ông Nguyễn Thúc Cẫn	161.437.500	7,50	78.750.000	7,50
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000	5,43	57.000.000	5,43
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT	94.500.000	4,39	-	-
Các cổ đông khác	1.213.019.860	56,35	648.250.000	61,74
Công	2.152.498.360	100,00	1.050.000.000	100,00

4.13.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	105.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	105.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	105.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	105.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	105.000.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.13.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông của công ty mẹ	25.390.088.445	23.433.800.902
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng BĐH	-	(1.621.288.512)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	199.416.639	98.244.604
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	127	222

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.257.050.083.186	940.758.446.508
Doanh thu cung cấp dịch vụ thi công	9.935.658.696	12.883.730.672
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	10.692.170.074	14.730.749.589
Cộng	1.277.677.911.956	968.372.926.769

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.224.780.409.526	920.422.499.112
Giá vốn của dịch vụ thi công	7.751.923.729	6.214.733.517
Giá vốn dịch vụ khác	7.509.276.886	6.215.356.117
Cộng	1.240.041.610.141	932.852.588.746

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.062.540.718	385.819.364
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính (i)	3.936.041.018	3.824.468.816
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	113.738.396
Cộng	5.998.581.736	4.324.026.576

(i) Đây là lãi chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH, chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.8 “Đầu tư tài chính dài hạn”.

5.4 Lãi trong công ty liên doanh, liên kết

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Everland An Giang	590.887.631	594.898.935
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	62.498.340	-
Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG (i)	52.350.291	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Anh Thu (i)	12.637.613	-
Cộng	718.373.875	594.898.935

(i): Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG là công ty liên kết, được sở hữu 49,17% bởi Công ty CP Everland An Giang và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Anh Thu là công ty con, được sở hữu 97% bởi Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại báo cáo này. Các công ty này chưa được kiểm toán tại thời điểm phát hành báo cáo này. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban Giám đốc, ảnh hưởng của chúng đến lãi trong công ty liên doanh, liên kết là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
 KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP)**

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.839.217.795	1.395.128.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	616.657.750	707.533.265
Cộng	2.455.875.545	2.102.662.032

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.939.946.063	1.582.426.317
Chi phí vật liệu văn phòng	298.903.108	552.491.830
Chi phí khấu hao tài sản	364.844.136	293.640.169
Thuế và các khoản lệ phí	15.500.000	11.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.695.616.341	5.687.236.032
Cộng	6.314.809.648	8.126.794.348

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế “TNDN”) hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP)**

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	33.141.335.672	29.784.595.570
Điều chỉnh các khoản tăng/(giảm) lợi nhuận	3.511.586.153	(37.079.167)
Chi phí không được trừ	2.693.969.940	282.789.921
(Giảm) dự phòng phải thu khó đòi	-	(77.432.838)
Điều chỉnh do hợp nhất	817.616.213	(242.436.250)
Lợi nhuận sau điều chỉnh	36.652.921.825	29.747.516.403
Lỗ tính thuế kỳ trước chuyển sang	-	(12.191.127)
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	36.652.921.825	29.735.325.276
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	7.330.584.366	5.947.065.055
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	7.330.584.366	5.947.065.055
Thuế TNDN của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay tại ngày 01/01/2022	25.229.999	4.815.866.065
Thuế TNDN đã trả trong năm	(5.983.765.273)	(4.817.422.125)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	5.945.508.995	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	7.317.558.087	5.945.508.995

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	4.135.672.448	3.785.493.861
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	132.399.400	4.519.857.651
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	294.138.870	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	364.844.136	291.223.644
Thuế và các khoản lệ phí	14.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.666.215.021	14.677.443.873
Giá vốn hàng hóa	1.224.780.409.526	920.422.499.112
Công	1.243.387.679.401	943.696.518.141

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 01 năm trở xuống	6.922.656.675	6.674.613.075
Trên 01 năm đến 05 năm	5.398.960.275	12.321.616.950
Cộng	12.321.616.950	18.996.230.025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Cam kết thuê hoạt động (tiếp)

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê văn phòng của Công ty theo 02 hợp đồng thuê như sau:

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Địa điểm thuê	Bên cho thuê	Diện tích thuê	Đơn giá thuê	Thời hạn thuê	Thanh toán	Mục đích
18/2021/HĐTVP	18/01/2021	Ô số 4 và số 5, tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 đường Lê Văn Lương, khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Ông Trần Mạnh Dũng	510 m ²	Chi tiết ở (i)	03 năm kể từ 01/4/2021 đến hết ngày 31/3/2024	03 tháng/ lần	Cho thuê
0108/2019/HĐTVP-DD-EVG	21/8/2019	Tầng 3, tòa nhà Petrovaco, số 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	Công ty CP Phát triển Kinh doanh BDS Đông Dương	1.220 m ²	17,5 USD/m ² / tháng	05 năm kể từ 01/10/2019 đến hết ngày 30/9/2024	03 tháng/ lần	Văn phòng làm việc và thực hiện các hoạt động kinh doanh
Phụ lục số 01/2021/PLHD/DD-EVL	26/02/2021	Giảm diện tích thuê 385,5 m ² kể từ ngày 01/3/2021						
Phụ lục số 02/2021/PLHD/DD-EVL	10/10/2021	Tăng diện tích thuê 162,25 m ² kể từ ngày 10/10/2021 đến hết ngày 30/9/2024						

(i) Chi tiết đơn giá thuê như sau:

Thời gian

Đơn giá thuê (chưa VAT)	Thời gian	Đơn giá thuê (chưa VAT)
277.920 VND/m ² /tháng	12 tháng đầu tiên	277.920 VND/m ² /tháng
301.080 VND/m ² /tháng	Tháng thứ 13 đến tháng thứ 24	301.080 VND/m ² /tháng
347.400 VND/m ² /tháng	Từ tháng thứ 25 trở đi	347.400 VND/m ² /tháng

11/03/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các *thuyết minh* này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với 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 với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Everland An Giang	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Cản – Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Everland Vĩnh Phúc
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là cổ đông lớn của Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink
Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên	Chi nhánh hạch toán độc lập
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Chi nhánh hạch toán phụ thuộc
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cổ đông của Công ty	Chi nhánh hạch toán phụ thuộc

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	2.191.753.120	2.873.261.722
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	716.083.039	744.479.221
Công ty Luật TNHH Vietthink	3.580.456.610	1.074.587.274
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	130.479.009	-
Công ty CP Quản lý Khách sạn Crystal Holidays		587.799.324
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay		360.865.291
Cộng	6.488.292.769	5.640.992.832

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Mua hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	336.759.922
Công ty Luật TNHH Vietthink	60.000.000	60.000.000
Công ty CP Everland Phú Yên		55.129.033
Công	60.000.000	451.888.955

Chuyển nhượng đầu tư, góp vốn đầu tư

Chi tiết xem tại thuyết minh số 4.7 “Đầu tư tài chính dài hạn”.

Tài sản đảm bảo

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.3 “Trả trước cho người bán ngắn hạn”;
 - Thuyết minh số 4.5 “Phải thu về cho vay ngắn hạn”;
 - Thuyết minh số 4.6 “Phải thu khác”.

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cản	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	297.120.000	291.271.667
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	259.275.000	248.881.562
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập HĐQT	40.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	20.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Trọng Phong	Trưởng ban Kiểm soát	-	15.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban Kiểm soát	60.000.000	45.000.000
Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Lê Thị Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	-	170.370.167
Công		928.395.000	1.082.523.396

Chia cổ tức và tăng vốn

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.12 “Vốn chủ sở hữu”.

Hoàn trả vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh (“BCC”)

Trong năm, Công ty CP Everland Phú Yên, công ty con của Công ty, đã hoàn trả 115 tỷ VND vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.2 “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”;
- Thuyết minh số 4.3 “Trả trước cho người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.5 “Phải thu về cho vay ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.6 “Phải thu khác”;
- Thuyết minh số 4.7 “Đầu tư tài chính dài hạn”;
- Thuyết minh số 4.9 “Phải trả người bán ngắn hạn”.

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	227	(5)	222
2.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	227	(5)	222



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Băng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập