

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Quý IV năm 2023

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tài khoản	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3		4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100			967,466,753,028	500,217,954,117
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	110			21,333,524,157	6,415,540,694
1.Tiền	111	V.1	N011	11,333,524,157	6,415,540,694
2.Các khoản tương đương tiền	112		N012	10,000,000,000	-
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	130			856,721,591,621	309,713,948,554
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	N131	165,338,724,744	128,043,616,554
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	A3311	53,761,906,877	1,670,332,000
3.Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	N138	637,620,960,000	180,000,000,000
IV.Hàng tồn kho	140	V.6		89,303,897,426	184,028,217,912
1.Hàng tồn kho	141		N015	89,303,897,426	184,028,217,912
V.Tài sản ngắn hạn khác	150			107,739,824	60,246,957
1.Chí phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.1	N142	30,861,722	60,246,957
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		N1331	76,878,102	-
B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200			1,960,753,818,274	1,793,512,540,244
I.Các khoản phải thu dài hạn	210			66,215,372,150	66,545,372,150
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	D138	66,215,372,150	66,545,372,150
II.Tài sản cố định	220			976,447,494	1,386,840,822
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7		976,447,494	1,386,840,822
- Nguyên giá	222		D211	5,272,485,364	5,272,485,364
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		D2141	(4,296,037,870)	(3,885,644,542)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			35,061,298,630	1,079,627,272
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		D241	35,061,298,630	1,079,627,272
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2		1,858,500,700,000	1,724,500,700,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		D221	1,049,000,000,000	1,040,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		D222	550,000,000,000	550,000,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		D228	244,500,700,000	134,500,700,000
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		D1281	15,000,000,000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270			2,928,220,571,302	2,293,730,494,361

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tài khoản	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3		4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300			671,076,454,895	60,730,730,048
I. Nợ ngắn hạn	310			147,699,054,895	60,376,382,048
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	N331	37,066,763,723	44,291,780,834
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	A1311	-	320,485,688
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	N333	19,167,311,955	7,832,832,421
4. Phải trả người lao động	314		N334	581,895,049	659,890,251
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	N335	6,218,684,932	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		N336	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	N338	1,729,097,300	630,842,767
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	N311	74,649,848,049	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		D431	8,285,453,887	6,640,550,087
II. Nợ dài hạn	330			523,377,400,000	354,348,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14.2	D338	377,400,000	354,348,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.9	D341	523,000,000,000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400			2,257,144,116,407	2,232,999,764,313
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16		2,257,144,116,407	2,232,999,764,313
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		D411	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		D4112	(706,800,000)	(706,800,000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		D414	39,602,907,773	37,297,100,174
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		D421	65,749,648,634	43,911,104,139
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		D4211	39,960,092,740	20,853,028,147
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		D4212	25,789,555,894	23,058,075,992
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440			2,928,220,571,302	2,293,730,494,361

Người lập biểu



Vi Thị Chinh

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc




Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV năm 2023

STT		CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VNĐ
					Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1		2	3		4	5	6	7	
1.		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	157,483,797,091	130,451,548,256	678,120,027,956	809,391,545,910	
2.		Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	309,068,400	-	
3.		Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	157,483,797,091	130,451,548,256	677,810,959,556	809,391,545,910	
4.		Giá vốn hàng bán	11	VI.4	151,972,370,449	126,011,352,991	637,180,068,449	776,705,238,567	
5.		Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		5,511,426,642	4,440,195,265	40,630,891,107	32,686,307,343	
6.		Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	878,687,786	306,215	8,231,367,798	5,517,797,664	
7.		Chi phí tài chính (*)	22	VI.6	1,026,815,414	-	1,078,916,622	22,602,739	
		- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1,026,815,414	-	1,078,916,622	22,602,739	
8.		Chi phí bán hàng	25	VI.7	1,140,819,248	706,757,581	4,929,798,637	2,346,717,795	
9.		Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1,890,884,046	1,243,423,716	7,563,640,155	4,094,677,795	
10.		Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,331,595,720	2,490,320,183	35,289,903,491	31,740,106,678	
11.		Thu nhập khác	31		567,563,946	-	567,594,868	124,827,180	
12.		Chi phí khác	32		291,878,858	1,060,336	2,218,423,038	2,409,367,942	
13.		Lợi nhuận khác	40		275,685,088	(1,060,336)	(1,650,828,170)	(2,284,540,762)	
14.		Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2,607,280,808	2,489,259,847	33,639,075,321	29,455,565,916	
15.		Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	579,831,934	522,567,189	7,849,519,427	6,397,489,924	
16.		Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
17.		Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		2,027,448,874	1,966,692,658	25,789,555,894	23,058,075,992	

Người lập biểu

[Signature]

Vì Thị Chính

Kế toán trưởng

[Signature]

Nguyễn Tâm Bằng

Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ báo cáo Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		33,639,075,321	29,455,565,916
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		410,393,328	297,523,814
- Các khoản dự phòng	03		-	(117,861,983)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8,231,367,798)	(5,517,797,664)
- Chi phí lãi vay	06		1,078,916,622	22,602,739
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26,897,017,473	24,140,032,822
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(546,754,521,169)	26,698,125,667
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		94,724,320,486	30,544,044,622
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		8,606,345,582	(287,177,107,242)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29,385,235	15,337,932
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,078,916,622)	(24,246,575)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2,969,339,250)	(5,691,621,735)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,926,486,511)	(957,600,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(422,472,194,776)	(212,453,034,509)
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		(33,981,671,358)	(1,791,981,818)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(123,500,000,000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		108,500,000,000	-
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(119,000,000,000)	(1,106,000,000,000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	235,500,000,000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8,231,367,798	17,797,664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(159,750,303,560)	(872,274,184,154)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	1,050,000,000,000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.1	600,630,624,714	-
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.2	(2,980,776,665)	(2,000,000,000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(509,366,250)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		597,140,481,799	1,048,000,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		14,917,983,463	(36,727,218,663)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6,415,540,694	43,142,759,357
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		21,333,524,157	6,415,540,694

Người lập biểu



Vi Thị Chinh

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Bằng

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc




THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 09/06/2023

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.152.498.360.000 đồng

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

Thông tin chi tiết về chi nhánh

1.1 Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/11/2019 và sửa đổi bổ sung lần 3 ngày 30/11/2022

1.2 Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp

Địa chỉ: Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, Phường 1, Thành Phố Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam.

Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 12/08/2022

1.3 Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Quảng Ninh

Địa chỉ: Số F43 KĐT Cảng Ngọc Châu, Phường Tuần Châu, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 24/02/2023

1.4 Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Vĩnh Phúc

Địa chỉ: Số 66 Nguyễn Du, phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 21/08/2023

2 Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

3 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 04 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	60.00%	60.00%
2	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	91.25%	91.25%
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	90.00%	90.00%
4	Công ty Cổ phần Meta Tour	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	90.00%	90.00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty liên kết trực tiếp của công ty là:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	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%

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

- 1 Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.
- 2 Đây là Báo cáo tài chính Quý 4 niên kỳ kế toán bắt đầu từ 01/10/2023 đến 31/12/2023.
- 3 Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

Chúng tôi, Công ty cổ phần tập đoàn Everland, tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành, phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

III. Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

Chúng tôi, Công ty cổ phần tập đoàn Everland, tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành, phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

+ Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.

+ Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:

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

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

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

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

+ Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

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

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

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

- + Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCĐ, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.
- + Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCĐ, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.
- + Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.
- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

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

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

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
 - Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
 - Chi phí bán hàng.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp....
- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn kho đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

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

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

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

- Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và
- được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.
 - Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
 - Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.

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

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
 - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
 - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

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

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

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

Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.

Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.

Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

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

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

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

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

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1,314,039,625	1,076,713,780
Tiền gửi Ngân hàng	10,019,484,532	5,338,826,914
Các khoản tương đương tiền	10,000,000,000	-
Cộng	21,333,524,157	6,415,540,694

2. Các khoản đầu tư tài chính									
Các khoản đầu tư tài chính									
TT	Số cuối kỳ				Số đầu năm				
	Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
1	Công ty CP Everland An Giang	45.83%	550,000,000,000	-	550,000,000,000	45.83%	550,000,000,000	-	550,000,000,000
2	Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18.92%	113,500,700,000	-	113,500,700,000	18.92%	113,500,700,000	-	113,500,700,000
3	Công ty CP Everland Phú Yên	91.25%	365,000,000,000	-	365,000,000,000	60.00%	365,000,000,000	-	365,000,000,000
4	Công ty CP Everland Vân Đồn	60.00%	450,000,000,000	-	450,000,000,000	60.00%	450,000,000,000	-	450,000,000,000
5	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	90.00%	225,000,000,000	-	225,000,000,000	14.70%	225,000,000,000	-	225,000,000,000
6	Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	16.58%	131,000,000,000		131,000,000,000	15.00%	21,000,000,000	-	21,000,000,000
7	Công ty CP Meta Tour	90.00%	9,000,000,000		9,000,000,000	0.00%	-	-	-
	Cộng		1,843,500,700,000	-	1,843,500,700,000		1,724,500,700,000	-	1,724,500,700,000

Tóm tắt tình hình hoạt động các Công ty con trong kỳ:

Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số doanh nghiệp: 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, cấp thay đổi lần thứ 04 ngày 02/10/2023. Trụ sở của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn tại: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Everland Phú Yên ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số doanh nghiệp: 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/3/2022. Trụ sở của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên tại: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số doanh nghiệp: 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 24/3/2022. Trụ sở của Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Đài Bay tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Meta Tour ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số doanh nghiệp: 0110017006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 15/12/2023. Trụ sở của Công ty Cổ phần Meta Tour tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

3. Phải thu khách hàng		Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3.1	Phải thu khách hàng ngắn hạn	165,338,724,744	-	128,043,616,554	-
a	<i>Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>				
	Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	162,299,606,596	-	127,092,154,488	-
	Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Công nghệ cao Toàn Cầu	1,976,278,631	-	74,732,917,016	-
	Công ty TNHH tập đoàn xây dựng DELTA	-	-	5,796,322,925	-
	Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	103,280,543,642	-	-	-
	Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	8,792,740,888	-	1,246,650,697	-
	Công ty cổ phần công nghệ đầu tư thương mại Đức Minh Tâm	259,955,596	-	26,612,542,396	-
	Công ty TNHH Dầu Khí La Giang	-	-	-	-
	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VinaHud	23,725,875,206	-	13,484,589,894	-
	Công ty CP Quản lý khách sạn Crytal Holidays	-	-	-	-
	Công ty cổ phần Namha Indusone	17,292,408,980	-	-	-
	Công ty cổ phần thương mại Thiên Hòa Phát	5,726,952,645	-	-	-
	Khách hàng khác	1,244,851,008	-	-	-
b	<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>				
	Công ty Luật TNHH Vietthink	3,039,118,148	-	5,219,131,560	-
	Công ty CP Everland Vân Đồn	2,593,109,909	-	951,462,066	-
	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	220,881,181	-	695,088,199	-
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	5,709,622	-	3,160,118	-
	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	-	-	5,842,444	-
	Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	148,255,579	-	156,128,125	-
	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	-	-	-
		71,161,857	-	87,916,561	-
3.2	Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	3,326,619	-
Cộng		165,338,724,744	-	128,043,616,554	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	53,761,906,877	-	1,670,332,000	-
Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP	53,761,906,877	-	1,670,332,000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương Mại An Thuận	37,381,515,788		320,000,000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Công nghệ Thủ Đô	14,010,775,420		700,000,000	-
Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền Thanh thành phố Sa	550,000,000			-
Khách hàng khác	1,000,000,000			-
	819,615,669	-	650,332,000	-
b Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
	-	-	-	-
Cộng	53,761,906,877	-	1,670,332,000	-

5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1 Phải thu khác ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất	637,620,960,000	-	180,000,000,000	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)	637,500,000,000		180,000,000,000	-
Phải thu khác	120,960,000	-	-	-

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

5.2 Phải thu khác dài hạn

Tạm ứng	66,215,372,150	-	66,545,372,150	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (2)	64,200,000,000	-	64,200,000,000	-
Dự án BT Phú Yên (3)	500,000,000	-	500,000,000	-
Ký quỹ, ký cược. Trong đó:	1,515,372,150	-	1,845,372,150	-
Ông Trần Mạnh Dũng (4)	354,348,000	-	354,348,000	-
Công ty CP Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương (5)	1,161,024,150	-	1,491,024,150	-
Phải thu khác	-	-	-	-
Cộng	703,836,332,150	-	246,545,372,150	-

(1) Hợp đồng đặt cọc số: HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5.

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Bất Động Sản Thiên Minh để cùng triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị New City tại phường Núi San, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Đã được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/4/2021.

(3) Thỏa thuận liên danh tham gia thực hiện dự án đường QL1 (Phú Khê) - Trung tâm hành chính xã Hòa Tâm - Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, tỉnh Phú Yên theo hình thức hợp đồng BT trên nguyên tắc cùng góp vốn để nghiên cứu và đề xuất dự án.

Các bên tham gia: Công ty Quảng Lợi, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Bất Động Sản Trường Phúc.

Tỷ lệ tham gia liên danh: Công ty Quảng Lợi 40%, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland 30% và Công ty cổ phần BĐS Trường Phúc: 30%.

(4) Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Ông Trần Mạnh Dũng để thuê mặt bằng tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng số 18/2021/HĐVP ngày 18/01/2021, thời hạn hợp đồng 3 năm từ 01/04/2021.

(5) Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ BĐS Đông Dương để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

6. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng gửi đi bán	19,538,235,155		-	
Công cụ, dụng cụ				
Nguyên liệu, vật liệu	-		119,116,715	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2,407,868,741		2,407,868,741	-
Hàng hóa	67,357,793,530		181,501,232,456	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	89,303,897,426		184,028,217,912	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2023

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu năm		383,636,364	4,888,849,000	-	5,272,485,364
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	383,636,364	4,888,849,000	-	5,272,485,364
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	383,636,364	3,502,008,178		3,885,644,542
- Khấu hao trong năm			410,393,328		410,393,328
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	383,636,364	3,912,401,506	-	4,296,037,870
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu năm		-	1,386,840,822	-	1,386,840,822
- Tại ngày cuối năm	-	-	976,447,494	-	976,447,494

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

8. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	30,861,722	60,246,957
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	24,373,658	44,356,524
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	6,488,064	9,451,683
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	6,438,750
Cộng	30,861,722	60,246,957
9. Vay và nợ thuê tài chính (chi tiết tại phụ lục 01)	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ ngắn hạn	74,649,848,049	-
Vay và nợ dài hạn	523,000,000,000	-
Cộng	597,649,848,049	-
10. Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>	37,066,763,723	44,291,780,834
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương Mại An Thuận	-	15,340,365,572
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	-	340,371,214
Công ty Cổ phần bất động sản Dầu khí	-	88,056,642
Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Bắc Đô	5,213,981,300	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thịnh Gia Phú	-	404,452,782
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Hưng Phát	167,778,219	167,778,219
Công ty cổ phần xây dựng & dịch vụ thương mại Phương Nam 135	8,290,892,670	-
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Hùng Quân	3,193,858,360	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	196,268,904	27,556,196,500
Công ty TNHH MTV du lịch Thành Hưng	920,000,001	-
Công ty cổ phần BKT	17,085,819,765	-
Công ty Cp Phát triển và kinh doanh BĐS Đông Dương	1,431,279,223	34,496,064
Khách hàng khác	566,885,281	360,063,841
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	-	-
Cộng	37,066,763,723	44,291,780,834
11. Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>		
<i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>	-	303,732,000
Công ty cổ phần Lexus Thăng Long	-	303,732,000
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	-	16,753,688
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	-	16,753,688
Cộng	-	320,485,688

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT	1,370,298,776	13,830,651,263	7,317,881,476	7,883,068,563
Thuế TNDN	6,384,533,645	7,171,499,671	2,271,789,924	11,284,243,392
Thuế TNCN	78,000,000	25,468,313	103,468,313	-
Các loại thuế khác	-	234,215,860	234,215,860	-
Cộng	7,832,832,421	21,261,835,107	9,927,355,573	19,167,311,955

13. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	6,218,684,932	-
Cộng	6,218,684,932	-

14. Các khoản phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
14.1 Ngắn hạn	1,729,097,300	630,842,767
Kinh phí công đoàn	-	-
Bảo hiểm xã hội	70,640,100	96,806,618
Bảo hiểm Y Tế	12,916,800	17,083,422
Bảo hiểm thất nghiệp	5,540,400	7,586,477
Cổ tức phải trả cổ đông hiện hữu	-	509,366,250
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	240,000,000	-
Phải trả, phải nộp khác	1,400,000,000	-
14.2 Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn	377,400,000	354,348,000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	377,400,000	354,348,000
Cộng	2,106,497,300	985,190,767

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh báo cáo tài chính
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

Phụ lục 01

15. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	74,649,848,049	74,649,848,049	77,630,624,714	2,980,776,665	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	1,650,000,000	1,650,000,000	1,650,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	12,999,848,049	12,999,848,049	15,980,624,714	2,980,776,665	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (2)	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000	-	-	-
Vay dài hạn	523,000,000,000	523,000,000,000	523,000,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1)	523,000,000,000	523,000,000,000	523,000,000,000	-	-	-
Tổng cộng	597,649,848,049	597,649,848,049	600,630,624,714	2,980,776,665	-	-

(1): Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 12058/23MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023 số tiền cấp tín dụng là 523.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 31/08/2026 . Mục đích sử dụng vốn vay là: Cho vay đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

(2): Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 2890LAV202301798 ký ngày 20/10/2023 số tiền cấp tín dụng là 100.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 20/10/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

Thuyết minh báo cáo tài chính
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2023

16. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu**A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	2,152,498,360,000	(706,800,000)	37,297,100,174	43,911,104,139	2,232,999,764,313
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm do trích lập quỹ năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-
2. Số dư cuối năm trước	2,152,498,360,000	(706,800,000)	37,297,100,174	43,911,104,139	2,232,999,764,313
3. Số dư đầu năm nay	2,152,498,360,000	(706,800,000)	37,297,100,174	43,911,104,139	2,232,999,764,313
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	25,789,555,894	25,789,555,894
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
- Trích quỹ ĐTPT 2023	-	-	2,305,807,599	(2,305,807,599)	-
- Trích quỹ KTPL 2023	-	-	-	(1,152,903,800)	(1,152,903,800)
- Thù lao BĐH	-	-	-	(492,000,000)	(492,000,000)
- Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ	-	-	-	(300,000)	(300,000)
4. Số dư cuối kỳ	2,152,498,360,000	(706,800,000)	39,602,907,773	65,749,648,634	2,257,144,116,407

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Lê Đình Vinh		566,691,000,000	566,691,000,000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn		161,437,500,000	161,437,500,000
Công ty TNHH Dream House Asia		116,850,000,000	116,850,000,000
Các cổ đông khác		1,307,519,860,000	1,307,519,860,000
Cộng		2,152,498,360,000	2,152,498,360,000
C. Vốn đầu tư của chủ sở hữu			
Vốn góp đầu kỳ		2,152,498,360,000	2,152,498,360,000
D. Cổ phiếu		Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		215,249,836	215,249,836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		215,249,836	215,249,836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		215,249,836	215,249,836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		215,249,836	215,249,836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		215,249,836	215,249,836
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND/ 1 Cổ phiếu		
VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (ĐVT: VND)			
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	153,102,866,418	121,019,295,531	
Doanh thu xây lắp	-	5,366,965,671	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,380,930,673	4,065,287,054	
Cộng	157,483,797,091	130,451,548,256	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	
+ Giảm giá hàng bán		-	
Cộng	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	153,102,866,418	121,019,295,531	
Doanh thu xây lắp	-	5,366,965,671	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,380,930,673	4,065,287,054	
Cộng	157,483,797,091	130,451,548,256	
4. Giá vốn hàng bán	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022	
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	147,968,366,422	119,038,477,605	
Giá vốn xây lắp	-	4,997,259,903	
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4,004,004,027	1,975,615,483	
Cộng	151,972,370,449	126,011,352,991	

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

5.	Doanh thu hoạt động tài chính	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
	Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	878,687,786	306,215
	Cộng	878,687,786	306,215
6.	Chi phí hoạt động tài chính	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
	Chi phí lãi vay	1,026,815,414	-
	Cộng	1,026,815,414	-
7.	Chi phí bán hàng	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
	Chi phí nhân viên	995,754,933	706,757,581
	Chi phí vật liệu, CCDC	225,000	-
	Chi phí khấu hao	-	-
	Phí và lệ phí	-	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,854,148	-
	Chi phí bằng tiền khác	137,985,167	-
	Cộng	1,140,819,248	706,757,581
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
	Chi phí nhân viên quản lý	1,078,081,517	311,795,980
	Chi phí đồ dùng văn phòng	19,661,883	37,433,942
	Chi phí KH TSCĐ	102,598,332	102,598,332
	Thuế phí, lệ phí	-	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	690,542,314	434,213,462
	Chi phí bằng tiền khác	-	357,382,000
	Cộng	1,890,884,046	1,243,423,716

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2,607,280,808	2,489,259,847
Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	291,878,858	123,576,096
Điều chỉnh tăng	291,878,858	123,576,096
Chi phí khác	291,878,858	407,966,411
Lương, thù lao HĐQT không làm việc tại công ty	-	-
Khấu hao TCSĐ xe ô tô trên 1,6 tỷ	-	-
Chi phí không hóa đơn	-	-
Chi phí thuê kho (3 tháng)	-	-
Chi phí khác	-	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	2,899,159,666	2,612,835,943
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	579,831,934	522,567,189
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí nguyên vật liệu	19,661,883	5,264,098,085
Chi phí nhân viên	2,073,836,450	1,018,553,561
Chi phí khấu hao TSCĐ	102,598,332	102,598,332
Chi phí dự phòng		
Chi phí vật liệu, CCDC	225,000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	697,396,462	434,213,462
Chi phí bằng tiền khác	137,985,167	357,382,000
Giá vốn hàng bán	151,972,370,449	126,011,352,991
Cộng	155,004,073,743	133,188,198,431

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động vừa có thể tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

Cấu trúc vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm: vốn điều lệ cộng với thặng dư vốn cổ phần trừ đi cổ phiếu quỹ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính là các tài sản mà qua đó công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập báo cáo tài chính.

	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
-Tiền và các khoản tương đương tiền	21,333,524,157	21,333,524,157
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	802,959,684,744	802,959,684,744

Công nợ tài chính

Các khoản nợ tài chính đã được đánh giá lại theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của công ty. Cụ thể các khoản phải trả người bán và các khoản vay có gốc ngoại tệ đều được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập báo cáo. Đồng thời các khoản chi phí đi vay phải trả đã được ghi nhận trong kỳ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Công nợ tài chính tại
31/12/2023**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán	37,066,763,723	-	37,066,763,723
Các khoản phải trả khác	2,106,497,300	-	2,106,497,300
Vay và nợ thuê tài chính	74,649,848,049	523,000,000,000	597,649,848,049

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ này.

Rủi ro thị trường: Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Rủi ro này công ty quản trị bằng việc thực hiện mua hàng từ một số lượng lớn từ các nhà cung cấp trong nước, cũng như linh hoạt trong việc đàm phán và điều chỉnh giá bán cho người mua khi có biến động lớn về giá cả hàng hóa.

Rủi ro tín dụng: bao gồm rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để thanh toán cho các khoản nợ phải trả hiện tại và tương lai. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản đối với các khoản nợ phải trả hiện tại dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo việc duy trì một lượng tiền mặt đáp ứng tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn

2. Thông tin về các bên liên quan khác**2.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan****Mối quan hệ**

Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con
Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

Công ty Cổ phần Meta Tour	Công ty con
Công ty CP Everland An Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc.
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink

2.2 Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ	219,780,000	237,015,000
Cộng	219,780,000	237,015,000

2.3 Doanh thu bán hàng và CCDV	Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022
Công ty Luật TNHH Vietthink	1,377,676,759	1,110,026,303
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	64,774,005	64,551,175
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	225,374,050
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	134,949,045	131,812,384
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	117,732,681	114,988,105
Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	201,032,654	-
Cộng	1,896,165,144	1,646,752,017

2.4 Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 3b "Phải thu ngắn hạn khách hàng";
- Thuyết minh số 4b "Trả trước cho người bán";
- Thuyết minh số 5 "Phải thu khác";

3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính**

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

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080

kết thúc tại ngày 31/12/2023

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

Hoạt động kinh doanh, xây lắp

Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, showroom

Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.

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

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

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	153,102,866,418	150,000,230,663	3,102,635,755
Kinh doanh dịch vụ	4,380,930,673	1,984,349,953	2,396,580,720
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		3,019,493,127	(3,019,493,127)
Cộng	157,483,797,091	155,004,073,743	2,479,723,348

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính quý này là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 được lập bởi Công ty CP tập đoàn Everland.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Ban Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong kỳ hoạt động tiếp theo

6. Những thông tin khác

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế với việc áp dụng các quy định và Chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu



Vi Thị Chinh

Kế toán trưởng



Nguyễn Tâm Băng



Tổng Giám đốc


Nguyễn Thúc Cẩn