

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

**Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội**

**Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234**

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**  
*Quý IV năm 2020*



*Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>535,402,485,541</b>	<b>397,881,756,712</b>
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>24,703,623,267</i>	<i>19,974,470,751</i>
1	Tiền	111		24,703,623,267	19,974,470,751
<i>II</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>50,000,000</i>	<i>100,000,000</i>
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	50,000,000	100,000,000
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>303,585,022,213</i>	<i>199,289,480,898</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	179,137,883,858	121,780,451,488
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	39,125,134,713	22,396,109,231
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	85,517,298,463	55,557,395,000
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(195,294,821)	(444,474,821)
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>203,036,810,664</i>	<i>177,781,487,714</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.06	203,036,810,664	177,781,487,714
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>4,027,029,397</i>	<i>736,317,349</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	3,347,294,564	118,147,145
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		679,734,833	618,170,204
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>490,937,245,374</b>	<b>451,108,348,409</b>
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>342,818,097,090</i>	<i>302,768,097,090</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	342,818,097,090	302,768,097,090
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>1,521,772,300</i>	<i>1,931,340,526</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1,521,772,300	1,921,918,363
	- Nguyên giá	222		5,545,740,462	5,417,240,462
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,023,968,162)	(3,495,322,099)
2	TSCĐ vô hình	227	V.09	-	9,422,163
	- Nguyên giá	228		45,520,000	45,520,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45,520,000)	(36,097,837)
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>16,240,938,679</i>	<i>10,768,694,585</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	16,240,938,679	10,768,694,585
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>126,862,664,521</i>	<i>133,488,136,883</i>
1	Đầu tư vào công ty con	251		53,700,682,167	-
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	158,411,982,354	112,488,136,883
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		(85,250,000,000)	21,000,000,000
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>3,493,772,784</i>	<i>2,152,079,325</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	3,544,970,658	2,152,079,325
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		(51,197,874)	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,026,339,730,915</b>	<b>848,990,105,121</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>283,148,874,107</b>	<b>124,131,808,223</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>235,169,171,149</b>	<b>121,726,045,274</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	97,823,012,330	89,820,330,304
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	120,237,753,734	9,349,747,361
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7,842,782,577	5,030,954,595
4	Phải trả người lao động	314		1,109,805,054	1,137,089,123
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	210,800,497	243,783,932
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	744,784,087	711,660,483
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	2,600,000,000	11,679,999,996
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4,600,232,870	3,752,479,480
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>47,979,702,958</b>	<b>2,405,762,949</b>
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		47,829,702,958	2,041,596,272
1	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	150,000,000	10,000,000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	-	354,166,677
<b>D</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>743,190,856,808</b>	<b>724,858,296,898</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>743,190,856,808</b>	<b>724,858,296,898</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		600,000,000,000	600,000,000,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600,000,000,000	600,000,000,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(234,100,000)	(234,100,000)
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		33,224,465,740	6,528,958,960
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61,221,036,255	69,717,887,709
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		41,760,916,240	51,635,505,252
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19,460,120,015	18,082,382,457
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		48,979,454,813	48,845,550,229
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,026,339,730,915</b>	<b>848,990,105,121</b>

Người lập biểu

Khương Thị Hoàng

Kế toán trưởng

Bùi Thị Bích Liên

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

Tổng giám đốc



Lê Đình Vinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2020

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

Quý IV năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước		
I		3	4	5	6	7		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	130,681,408,348	204,848,405,526	768,514,135,809	585,251,868,264		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	0	0	-	0		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	130,681,408,348	204,848,405,526	768,514,135,809	585,251,868,264		
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	119,824,544,760	190,222,101,424	726,039,789,153	547,257,539,756		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10,856,863,588	14,626,304,102	42,474,346,656	37,994,328,508		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	54,828,794	175,184,104	65,851,642	1,742,445,955		
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	70,178,745	344,006,474	596,832,154	1,687,028,409		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		70,149,569	342,925,024	581,896,950	1,677,940,180		
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		124,798,934	400,280,862	212,387,798	(3,375,984)		
9. Chi phí bán hàng	25		1,407,213,135	1,107,129,908	7,929,824,948	3,229,027,284		
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3,809,592,832	5,049,899,793	9,765,170,467	10,865,711,320		
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	30		5,749,506,604	8,700,732,893	24,460,758,527	23,951,631,466		
12. Thu nhập khác	31		80,367,273	6,338,373	126,344,158	11,023,238		
13. Chi phí khác	32		239,956,819	757,349,766	300,848,045	783,131,551		
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(159,589,546)	(751,011,393)	(174,503,887)	(772,108,313)		
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5,590,025,690	7,949,721,500	24,286,363,272	23,179,523,153		
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	1,008,120,860	1,662,213,299	4,809,541,306	4,927,437,213		
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		108,395,523	193,978,389	-	0		
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4,530,706,956	6,093,529,812	19,594,024,599	18,252,085,940		
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		3,942,085,740	6,717,527,386	19,460,120,015	18,082,382,457		
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		0	169,654,278	133,904,584	169,703,483		
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	66	66	66	286		

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2020

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

**Người lập biểu**



**Khương Thị Hương**

**Kế toán trưởng**



**Bùi Thị Bích Liên**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Đình Vinh**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>24,286,363,272</b>	<b>23,179,523,153</b>
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	368,243,668	830,130,726
- Các khoản dự phòng	03	(249,180,000)	249,180,000
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	04	(19,186,285)	(960,970)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(44,616,552)	(34,952,767)
- Chi phí lãi vay	06	581,896,950	1,677,940,180
- Các khoản điều chỉnh khác	07	294,318,562	288,000,000
<b>2. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>25,217,839,615</b>	<b>26,188,860,322</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(144,517,541,288)	(18,404,513,627)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(25,467,710,748)	(29,067,228,887)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	207,772,165,175	40,621,667,780
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(4,622,038,752)	(1,331,198,844)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(30,181,690)	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(855,817,516)	(1,695,398,723)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,623,171,701)	(7,021,356,650)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	329,079,896	
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(452,240,401)	(550,332,362)
<b>3. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>52,750,382,590</b>	<b>8,740,499,009</b>
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(38,675,436,890)	(1,449,363,909)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	1,804,241	(30,250,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	50,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44,356,260	41,360,051
<b>4. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(38,579,276,389)</b>	<b>(31,658,003,858)</b>
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	0	35,900,000,000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	8,100,000,000	30,100,987,959
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(17,534,166,673)	(37,385,930,883)
<b>5. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(9,434,166,673)</b>	<b>28,615,057,076</b>
<b>6. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>4,736,939,528</b>	<b>5,697,552,227</b>
<b>7. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>19,966,712,915</b>	<b>14,276,911,410</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hoái đoái quy đổi ngoại tệ	61	(29,176)	7,114
<b>8. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>24,703,623,267</b>	<b>19,974,470,751</b>

Người lập biểu



Khương Thị Hường

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên



Ngày 20 tháng 01 năm 2021  
 Tổng Giám Đốc

Lê Đình Vinh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/12/2020

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG 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 và thay đổi bổ sung lần thứ 20 ngày 03/06/2020.

Cổ phiếu của công ty đã chính thức được giao dịch tại Sở giao dịch thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 08 tháng 06 năm 2017 theo quyết định số 170/QĐ-SGDHCM ngày 26 tháng 05 năm 2017 của Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

**Trụ sở chính:** Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

2. **Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng tại ngày 31/12/2020:** 78 người.

3. **Lĩnh vực kinh doanh:** Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất và thương mại

4. **Ngành nghề kinh doanh**

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình.
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng.
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khác.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo hút thuốc lá).
- Đào tạo đại học và sau đại học.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ.
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng. Các dịch vụ dạy kèm. Dạy ngoại ngữ, kỹ năng đàm thoại. Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Giáo dục mầm non, tiểu học và giáo dục nghề nghiệp.
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ, bện
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: phiên dịch.
- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết : đại lý;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép, ván mỏng và sản xuất bao bì bằng gỗ.

- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ phục vụ đồ uống.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp vận chuyển hàng hóa, hành khách liên quan đến vận tải bằng đường bộ, đường thủy nội địa.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí.
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng. Sản xuất thiết bị truyền thông
- Hoạt động tư vấn, quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động trụ sở văn phòng, trung tâm đại lý tư vấn giới thiệu môi giới lao động, việc làm. Cung ứng lao động tạm thời. Cung ứng quản lý nguồn lao động.
- Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp.
- Dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Các hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ khác mà nhà nước không cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

**5 Danh sách các công ty quan trọng được hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 03 công ty con được hợp nhất.

Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2020	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020
1	Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	98%	98%
2	Công ty CP Crystal Holidays.	Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	89.4%	89.4%
3	Công ty CP Everland Phú Yên	Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	60.0%	60.0%



**Danh sách các công ty liên kết sở hữu trực tiếp, gián tiếp được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 04**

1	Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA	P 1706, TN The Garden Officetel, đường Mỹ Trì, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	46.16%	47.86%
2	Công ty cổ phần quản lý khách sạn Crystal Holidays	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	41.35%	46.25%
3	Công ty Quản Lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holidays	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP.Hà Nội	32.18%	45.00%
4	Công ty CP đầu tư Xuân Đài Bay	Số 3, ngách 93, ngõ 119, đường Giáp Bát, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội.	14.70%	14.70%

**II. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

1. Kỳ kế toán : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.
2. Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

**III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Chế độ kế toán áp dụng: Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư sửa đổi hướng dẫn, bổ sung các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

Công ty và các công ty con đã áp dụng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

**Công ty con**

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

**Công ty liên kết**

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

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

### **Lợi thế thương mại**

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

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

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

### **Giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất**

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

## **2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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 Hàng tồn kho**

### **Bất động sản**

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

### **Hàng tồn kho khác**

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

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

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

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

#### 4 Các khoản phải thu

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

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

#### 5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

##### *Khấu hao tài sản cố định hữu hình*

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

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

**6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

**7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Quyền sử dụng đất	lâu dài

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

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

**8 Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

#### **Đầu tư vào liên doanh**

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

### **9 Chi phí đi vay**

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

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

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

### **10 Chi phí trả trước**

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

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

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

### **11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **12 Các khoản ứng trước**

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

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

### 13 **Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

### 14 **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

### 15 **Ghi nhận doanh thu**

#### **Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

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

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

#### **Doanh thu cho thuê bất động sản**

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

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

**Thu nhập từ hoạt động tài chính**

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

• Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)

- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

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

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

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

#### **Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

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

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



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

Đơn vị tính: VND

## 1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	6,345,186,308	5,056,607,234
- Tiền gửi ngân hàng	18,358,436,959	14,917,863,517
<b>Cộng</b>	<b>24,703,623,267</b>	<b>19,974,470,751</b>

## 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Tiền gửi tiết kiệm</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50,000,000	100,000,000
<b>Cộng</b>	<b>50,000,000</b>	<b>100,000,000</b>

- Theo Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm 06 tháng từ ngày 22/08/2018 đến ngày 22/02/2019, số tiền là 50.000.000 đồng, lãi suất 5,3%/năm

## 3. Phải thu khách hàng

## 3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu của khách hàng là các bên không liên quan</i>	-	-
Chi nhánh 207-6 Công ty TNHH MTV 207	170,882,246,143	117,120,735,304
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	211,458,250	1,161,458,250
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	88,565,659,607	83,048,884,858
Công ty CP tập đoàn R&H	6,014,488,585	1,061,408,622
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Mango Việt Nam	7,891,298,525	-
Công ty TNHH BID PHARMACY Việt Nam	50,037,440,463	-
Công ty CP Vizzy Việt Nam	2,192,979,700	-
Công ty CP Vizzy Việt Nam	7,427,975,500	-
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Thảo Nam	-	830,600,000
Công ty CP Timeshare Việt Nam	-	664,660,016
Công ty CP Vân Phong Toàn Cầu	-	6,823,896,750
Công ty cổ phần Vân Đồn Heritage Road	-	29,125,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	57,269,000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Và Chuyển Giao Công Nghệ Thà	-	128,368,000
Công ty TNHH tư vấn và công nghệ Đức Anh	-	2,255,000,000
CN Hà Tây - Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội	109,401,550	559,401,550
Công ty CP phát triển kỹ thuật tổng hợp	-	9,282,545,522
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Quang Minh	-	1,265,423,390
Công ty TNHH Thi công đá tự nhiên Nam Sơn	806,130,010	1,013,901,392
Công ty CP tập đoàn Nam Cường	-	225,059,986

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo  
 kết thúc tại ngày 31/12/2020

Công ty cổ phần TimeShare Việt Nam	-	2,498,689,092
Công ty CP đầu tư phát triển nông nghiệp Công nghệ cao Toàn Cầu	2,951,461,355	
Công ty cổ phần câu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất	475,090,000	
Khách hàng khác	4,198,862,598	6,215,043,876
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>8,255,637,715</i>	<i>4,659,716,184</i>
Công ty Luật TNHH Vietthink	3,173,732,580	1,469,695,000
Công ty CP Everland Phú Yên	-	
Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	-	
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	-	
Công Ty Cổ Phần CBPS	1,053,395,274	2,773,805,768
Công ty cổ phần Crystal Bay	9,180,000	174,435,750
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	-	230,229,666
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	160,358,334	
Công Ty Cổ Phần Quản Lý Khách Sạn Crystal Holidays.	3,858,971,527	11,550,000
<b>3.2. Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>179,137,883,858</b>	<b>121,780,451,488</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>4.1 Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</b>	<b>39,125,134,713</b>	<b>22,396,109,231</b>
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM	836,002,561	1,220,623,730
Tổng Công ty Tư Vấn Xây Dựng Việt Nam - CTCPC	2,739,571,561	550,000,000
Công ty TNHH TM Du lịch Hồng Ngọc Hà - CN Hà Nội	-	36,031,058
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	904,140,545	5,865,532,044
Công ty Luật TNHH Vietthink	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty TNHH Đo Đặc Hiệp Minh	78,616,500	78,616,500
Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sông Cầu	50,000,000	50,000,000
Công ty TNHH xây dựng và Thương mại An Thuận	18,425,328,291	-
công ty TNHH địa ốc Du lịch Đông Hải (KS Sheraton)	-	22,800,000
Công ty TNHH công nghệ thương mại & Beesky Việt Nam	90,000,000	90,000,000
Công ty TNHH bất động sản và xây dựng Kinh Bắc	6,000,000,000	6,656,700,540
Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera resort	5,084,380,977	4,987,000,000
Công ty cổ phần khoa học công nghệ và truyền thông Việt Nam	-	22,605,000
FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD	-	349,446,102
Công ty TNHH BE Đông Nam Á	1,450,000,000	
Công ty CP Chứng khoán MB	50,000,000	
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512,582,000	
Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	-	
Khách hàng khác	904,512,278	466,754,257
<b>Cộng</b>	<b>39,125,134,713</b>	<b>22,396,109,231</b>
<b>4.2 Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2020

**5. Phải thu khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Dự phòng
	Giá gốc	Giá gốc	
<b>5.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>85,517,298,463</b>	<b>55,557,395,000</b>	-
<i>Phải thu tạm ứng</i>	<i>84,700,000,000</i>	<i>53,004,022,222</i>	-
<i>Phải thu ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<i>817,298,463</i>	<i>840,290,835</i>	-
<i>Phải thu khác</i>	-	<i>14,451,806</i>	-
Phải thu lãi ủy thác	-	1,698,630,137	-
<b>5.2 Phải thu khác dài hạn</b>	<b>342,818,097,090</b>	<b>302,768,097,090</b>	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	150,000,000	100,000,000	-
Công ty CP Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương	1,491,024,150	1,491,024,150	-
Liên danh Quảng Lợi - Everland - Trường Phúc	500,000,000	500,000,000	-
Công ty CP CLB Du Thuyền Đệ Nhất (*)	300,000,000,000	300,000,000,000	-
Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật và thương mại Quốc Khánh	167,072,940	167,072,940	-
Công ty CP đầu tư Everland - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	510,000,000	10,000,000	-
NH TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hồng Hà	-	500,000,000	-
Công ty cổ phần Everland Phú Yên	40,000,000,000	-	-
	<b>428,335,395,553</b>	<b>358,325,492,090</b>	-

(\*): Hợp đồng hợp tác đầu tư số : 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Everland và Công ty Cổ phần Cầu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất. Góp vốn thực hiện dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Tảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hoà.

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Dự phòng
	Giá gốc	Giá gốc	
Hàng đi đường		420,985,740	
Nguyên liệu, vật liệu	3,770,876,986	20,673,906,515	-
Công cụ, dụng cụ	6,863,837,481	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	171,131,254,700	16,973,115,696	-
Hàng hóa	21,270,841,497	139,713,479,763	-
	<b>203,036,810,664</b>	<b>177,781,487,714</b>	-

**7 Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>- Ngắn hạn</b>	<b>3,347,294,564</b>	<b>118,147,145</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	90,642,597	88,142,675
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	3,234,285,271	10,749,267
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	22,366,696	19,255,203
<b>- Dài hạn</b>	<b>3,544,970,658</b>	<b>2,152,079,325</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	17,326,551	1,349,825,374
Chi phí trả trước dài hạn khác	3,527,644,107	802,253,951
<b>Cộng</b>	<b>6,892,265,222</b>	<b>2,270,226,470</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Cho kỳ báo cáo  
 kết thúc tại ngày 31/12/2020

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>I. NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	343,733,280	383,636,364	4,469,570,818	220,300,000	-	5,417,240,462
- Mua trong năm	-	-	-	128,500,000	-	128,500,000
Số dư cuối năm	343,733,280	383,636,364	4,469,570,818	348,800,000	-	5,545,740,462
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	306,495,558	383,636,364	2,791,477,183	13,712,994	-	3,495,322,099
- Khấu hao trong năm	37,237,722	-	416,118,889	75,289,452	-	528,646,063
Số dư cuối kỳ	343,733,280	383,636,364	3,207,596,072	89,002,446	-	4,023,968,162
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	37,237,722	-	1,678,093,635	206,587,006	-	1,921,918,363
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	1,261,974,746	259,797,554	-	1,521,772,300

**9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>I. NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	-	-	45,520,000	-	-	45,520,000
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	45,520,000	-	-	45,520,000
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu kỳ	-	-	9,422,163	-	-	9,422,163
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	45,520,000	-	-	45,520,000
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
1. Tại ngày đầu năm	-	-	9,422,163	-	-	9,422,163
2. Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 6668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Cho kỳ báo cáo  
 kết thúc tại ngày 31/12/2020

**10 Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị hợp lý	Giá gốc
	-	-	-	-
1 Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa (1)	67,000,000,000	100,965,938	67,100,965,938	67,000,000,000
2 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn (2)	-	-	-	36,000,000,000
Công ty cổ phần Ván Đồn Green Industrial Park	21,000,000,000		21,000,000,000	
3 Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays (3)	9,250,000,000	37,183,420	9,287,183,420	9,250,000,000
4 Công ty Quản lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holidays (4)	36,000,000,000	23,832,996	36,023,832,996	
5 Công ty CP đầu tư Xuân Đài Bay	25,000,000,000		25,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>158,250,000,000</b>	<b>161,982,354</b>	<b>158,411,982,354</b>	<b>112,250,000,000</b>
				<b>238,136,883</b>
				<b>112,488,136,883</b>

(1) - Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa được thành lập hoạt động trong lĩnh vực vận tải hành khách ven biển và viễn dương, dịch vụ hỗ trợ vận tải, hoạt động vui chơi giải trí, ... Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017. Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2020 là 140.000.000.000 VND.

(3) Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays hoạt động trong lĩnh vực quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, đại lý du lịch, điều hành tour, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất... Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107272990 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2015 và cấp thay đổi lần 3 ngày 19/02/2020. Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2020 là 20.000.000.000 VND.

(4) Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền quốc tế Crystal Holidays hoạt động trong lĩnh vực lữ hành, du lịch, đóng tàu, quản lý du thuyền; thương mại; kinh doanh bất động sản; xây dựng;.... Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109107801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2020. Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2020 là 36.000.000.000 VND.

(5) Nhận chuyển nhượng Cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Đài Bay từ các cổ đông hiện tại theo Quyết định của Tổng giám đốc số 21/2020/QĐ-TGD-EVG ngày 10/08/2020. Tổng số cổ phần nhận chuyển nhượng là 2.500.000 cổ phần giá 10.000đ/CP chiếm 14,71% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Đài Bay.

**11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng tại P.Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	9,578,694,585	9,578,694,585
Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	255,989,371	1,190,000,000
Dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	6,406,254,723	
<b>Cộng</b>	<b>16,240,938,679</b>	<b>10,768,694,585</b>

**12 Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Phải trả người bán là các bên không liên quan	97,823,012,330	89,820,330,304
Công ty Cp Phát triển và kinh doanh BĐS Đông Dương	89,213,958	-
Công ty CP tập đoàn MBG	-	36,881,838,434
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	-	34,431,083,103
Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Nam Thanh	634,678,000	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	9,570,506,336	-
Công ty TNHH đầu tư TM và DV Thép An Phát	-	8,170,163,430
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Global Holidays	459,850,000	459,850,000
Cty CP SX- Thương mại- Xây dựng- Phát triển Nhà	99,000,000	-
Công ty cổ phần Timeshare Việt Nam	750,431,000	-
Công ty TNHH TM xây dựng Thịnh Gia Phú	573,769,770	595,884,804
Công ty TNHH Đầu tư TM và xây dựng Hà Phương	-	424,923,334
Công ty CP sản xuất TM DV Đại Lợi Phát	517,542,410	414,711,330
Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	54,657,352,975	-
Công ty TNHH thương mại và đầu tư Mạnh Phát	-	1,705,000,000
Công ty TNHH tổng hợp Minh Anh	-	3,150,345,522
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương Mại Bảo Ngân Vĩnh Phúc	-	1,430,000,000
Công ty TNHH xây dựng và thương mại An Thuận	19,758,366,855	
Công ty CP Tập Đoàn Dược Bảo Châu	9,153,268,400	
Các đối tượng khác	1,559,032,626	2,156,530,347
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-	
Công ty TNHH Luật Vietthink	-	
Công ty CP Crystal Holidays	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	-	
<b>Cộng</b>	<b>97,823,012,330</b>	<b>89,820,330,304</b>

**13 Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
- Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	120,237,753,734	9,349,747,361
Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao Toàn Cầu	-	1,817,545,445
Công ty CP Lexus Thăng Long	303,732,000	303,732,000
Công ty CP quốc tế Phương Anh	3,076,215,690	-
Công ty CP đầu tư và XD Công nghiệp Hoàng Hải	-	443,112,194
Khách hàng khác	116,857,806,044	6,785,357,722
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2020

Công ty CP Crystal Holidays

- Dài hạn

Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

Cộng

120,237,753,734

9,349,747,361

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Cho kỳ báo cáo  
 kết thúc tại ngày 31/12/2020

**19 Vay và nợ thuê tài chính**

	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
<b>19.1. Vay ngắn hạn</b>	2,600,000,000	2,600,000,000	8,100,000,000	10,300,000,000	11,430,000,000	11,430,000,000
Ngân hàng OCB (1)	-	-	-	-	6,630,000,000	6,630,000,000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	2,600,000,000	2,600,000,000	8,100,000,000	10,300,000,000	4,800,000,000	4,800,000,000
<b>19.2. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	-	-	-	-	249,999,996	249,999,996
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	-	-	-	-	249,999,996	249,999,996
<b>19.3. Vay dài hạn</b>	-	-	-	-	354,166,677	354,166,677
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	-	-	-	-	354,166,677	354,166,677
<b>Cộng</b>	<b>2,600,000,000</b>	<b>2,600,000,000</b>	<b>8,100,000,000</b>	<b>10,300,000,000</b>	<b>12,034,166,673</b>	<b>12,034,166,673</b>

(1) Vay Ngân hàng TMCP OCB theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng Hạn Mức Số: 0052/2018/HĐTD-OCB-DN ngày 06/10/2018; Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 06/10/2018. Mục đích vay: (i) Hợp đồng cấp tín dụng số 11241.20.067.3119999.TD kỳ ngày 27/04/2020 với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Hạn mức tín dụng 25.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng từ ngày ký đến ngày 19/03/2021. Lãi suất: Theo từng giây nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này là: Xe ô tô nhãn hiệu Audi, biển kiểm soát 30A - 185.03, quyền đòi nợ hình thành từ phương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB

(2) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số: 225/2018/HĐTD/TTKD.OTO.HN.HDG/01 ngày 6/6/2018. Số tiền vay: 1.000.000.000 VND. Mục đích vay: Vay mua oto theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 12630518/THD-HDMB giữa Công ty CP Đầu tư Everland và Công ty TNHH Toyota Hà Đông ngày 29/5/2018. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: theo khế ước vay và có thể điều chỉnh theo văn bản nhận nợ của Khách hàng với TPBank. Cụ thể: lãi suất vay từ ngày giải ngân đến ngày 7/6/2019 là 8.4%. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 7/6/2022 sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là chiếc xe Toyota Camry màu đen, số khung RL4BF3FK9J6012355; Số máy 2AR1977278; Biên kiểm soát: 30F-205.46.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
 Điện thoại: (+08-24) 6668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ báo cáo  
 kết thúc tại ngày 31/12/2020

**20. Vốn chủ sở hữu**

**20.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	5	6	7
<b>- Số dư đầu năm trước</b>	<b>600,000,000,000</b>	<b>(234,100,000)</b>	<b>3,908,552,407</b>	<b>55,646,932,679</b>	<b>9,172,884,112</b>	<b>668,494,269,198</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	18,082,382,457	169,703,483	18,252,085,940
- Phân phối lợi nhuận	-	-	2,620,406,553	(3,930,609,830)	(1,310,203,277)	(1,310,203,277)
- Tăng do phát hành thêm cổ phiếu	-	-	-	-	39,500,000,000	39,500,000,000
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(80,817,597)	-	(80,817,597)
- Tăng khác	-	-	-	2,962,634	2,962,634	2,962,634
<b>- Số dư cuối năm trước</b>	<b>600,000,000,000</b>	<b>(234,100,000)</b>	<b>6,528,958,960</b>	<b>69,717,887,709</b>	<b>48,845,550,229</b>	<b>724,858,296,898</b>
<b>- Số dư đầu năm nay</b>	<b>600,000,000,000</b>	<b>(234,100,000)</b>	<b>6,528,958,960</b>	<b>69,717,887,709</b>	<b>48,845,550,229</b>	<b>724,858,296,898</b>
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19,342,917,382	133,904,584	19,476,821,966
- Phân phối lợi nhuận	-	-	1,695,506,780	(27,839,768,836)	-	(26,144,262,056)
- Chuyển nhượng liên doanh liên kết	-	-	25,000,000,000	-	-	25,000,000,000
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>600,000,000,000</b>	<b>(234,100,000)</b>	<b>33,224,465,740</b>	<b>61,221,036,255</b>	<b>48,979,454,813</b>	<b>743,190,856,808</b>

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

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

kết thúc tại ngày 31/12/2020

**20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các Cổ đông	600,000,000,000	600,000,000,000
Ông Lê Đình Vinh	152,000,000,000	152,000,000,000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	45,000,000,000	45,000,000,000
Các cổ đông khác	403,000,000,000	403,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>600,000,000,000</b>	<b>600,000,000,000</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của chủ sở hữu	600,000,000,000	600,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	600,000,000,000	600,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	600,000,000,000	600,000,000,000
Cổ tức và lợi nhuận đã chia	-	-
<b>Cộng</b>	<b>600,000,000,000</b>	<b>600,000,000,000</b>

**20.4. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60,000,000	60,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	60,000,000	60,000,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	60,000,000	60,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	60,000,000	60,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cộng</b>	<b>60,000,000</b>	<b>60,000,000</b>

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phiếu

**21 Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	33,224,465,740	6,528,958,960
<b>Cộng</b>	<b>3,908,552,407</b>	<b>3,908,552,407</b>

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

**1 Doanh thu**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	104,079,492,837	149,153,745,573
Doanh thu xây lắp	14,384,159,884	9,838,991,634
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12,217,755,627	45,855,668,319
	-	-
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>130,681,408,348</b>	<b>204,848,405,526</b>

**3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Doanh thu thuần bán hàng hoá	104,079,492,837	149,153,745,573
Doanh thu xây lắp	22,774,165,771	9,838,991,634
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3,827,749,740	45,855,668,319
<b>Cộng</b>	<b>130,681,408,348</b>	<b>204,848,405,526</b>

**4 Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	102,764,562,358	145,669,300,241
Giá vốn hoạt động xây lắp	8,868,886,332	5,752,002,107
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8,191,096,070	38,800,799,076
<b>Cộng</b>	<b>119,824,544,760</b>	<b>190,222,101,424</b>

**5 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35,613,333	3,948,873
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, ủy thác đầu tư	-	171,235,231
Tiền bồi thường do hủy hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	19,215,461	-
<b>Cộng</b>	<b>54,828,794</b>	<b>175,184,104</b>

**6 Chi phí tài chính**

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

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho kỳ báo cáo

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

kết thúc tại ngày 31/12/2020

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Chi phí lãi vay	70,149,569	342,925,024
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá thanh toán	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	1,081,450
Dự phòng đầu tư tài chính	-	-
<b>Cộng</b>	<b>70,149,569</b>	<b>344,006,474</b>
<b>7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,008,120,860	1,920,479,236
<b>Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty</b>		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	1,044,563,987	1,878,755,916
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Crystal Holiday	(44,134,806)	29,376,743
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP PT Y Học An Việt	6,646,349	12,346,577
Thuế TNDN phải nộp tại công ty CP Everland Phú Yên	1,045,330	
<b>8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	3,941,085,740	6,093,529,812
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		169,654,278
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	3,941,085,740	5,923,875,534
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo NQĐHCB		
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	60,000,000	60,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>66</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ báo cáo  
kết thúc tại ngày 31/12/2020

**VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan**

<i>STT</i>	<i>Tên tổ chức/cá nhân có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty TNHH Luật Viethink	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT Công ty CP tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Viethink
2	Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT Công ty CP tập đoàn Everland là TVHĐQT Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương
3	Công ty Cổ phần Heritage Holdings	Ông Lê Đình Vinh CTHĐQT Công ty CP tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Heritage Holdings
4	Công ty CP truyền thông LegalFix	Bà Dương Thị Vân Anh TVHĐQT Công ty CP tập đoàn Everland là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP truyền thông LegalFix
5	Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL	Ông Nguyễn Hà Nguyên TVBKS Công ty CP tập đoàn Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ VIETCAPITAL
6	Công ty cổ phần Crystal Holidays	Công ty con
7	Công ty cổ phần phát triển y học An Việt	Công ty con
8	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
9	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty liên doanh, liên kết của Công ty CP tập đoàn Everland.
10	Công ty cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Phát triển Y học An Việt và Công ty CP Crystal Holidays.
11	Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Crystal Holidays.
12	Công ty Quản Lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holidays	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP Crystal Holidays.
13	Công ty CP đầu tư Xuân Đài Bay	Công ty liên doanh, liên kết của Công ty CP tập đoàn Everland.

**3. Báo cáo bộ phận****Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

<b>Năm nay</b>	<b>Doanh thu theo bộ phận</b>	<b>Chi phí theo bộ phận</b>	<b>KQKD theo bộ phận</b>
Kinh doanh thương mại	104,079,492,837	102,764,562,358	1,314,930,479
Thi công, xây lắp	14,384,159,884	8,868,886,332	5,515,273,552
Kinh doanh dịch vụ	12,217,755,627	8,191,096,070	4,026,659,557
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			0
<b>Cộng</b>	<b>130,681,408,348</b>	<b>119,824,544,760</b>	<b>10,856,863,588</b>
Lãi lỗ trong các công ty liên kết			124,798,934
Doanh thu hoạt động tài chính			54,828,794
Chi phí hoạt động tài chính			70,178,745
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			5,216,805,967
<b>Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD</b>			<b>5,749,506,604</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Khương Thị Hương

Bùi Thị Bích Liên

Lê Đình Vinh

