

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020*  
*kèm theo*  
**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

---

Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**

Số 3 - ngõ 1295 đường Giải Phóng - Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (024) 3 974 5081/82

Fax: (024) 3 974 5083

*Hà Nội, tháng 3 năm 2021*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

---

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang số</b>
Báo cáo của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	2-3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2020</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2020</i>	9 -10
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2020</i>	11 - 41

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

**Khái quát chung về Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland**

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.

Công ty có trụ sở tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội

***Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:***

**Hội đồng quản trị:**

1 Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
2 Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT
3 Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT
4 Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT
5 Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT

**Ban Tổng Giám đốc:**

1 Ông Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc
2 Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
3 Bà Lê Thị Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

**Người đại diện theo pháp luật**

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
------------------	---------------

**Kiểm toán viên độc lập**

Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

**Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;

Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Đại diện cho**

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland**



**Tổng Giám đốc**

**Lê Đình Vinh**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021*



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN ALLIANCE OF INTER-CONTINENTAL ACCOUNTANTS

Trụ sở chính: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

ĐT: (84) 24 3974 5080/81/82

Email: cpahanoi1999@gmail.com

Fax: (84) 24 3974 5083

Website: www.cpahanoi.com



Số: 48/2021/BCKT-BCTC-CPA HANOI

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

*của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland*

Kính gửi:

CÁC CỔ ĐÔNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland được lập ngày 29/03/2021, trình bày từ trang 06 đến trang 41 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### **Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán VACO với ý kiến chấp nhận toàn phần

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2021

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**



**Phó Tổng Giám đốc**

**Lê Văn Tuấn**

Giấy CNDKHNKT số: 1695-2018-016-1

**Kiểm toán viên**

**Hồ Đình Phúc**

Giấy CNDKHNKT số: 1268 -2018-016-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tài khoản	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3		4	5
<b>A.TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>			<b>211.854.846.797</b>	<b>234.254.494.348</b>
<b>I.Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>			<b>3.089.601.949</b>	<b>4.992.959.882</b>
1.Tiền	111	V.1	N011	3.089.601.949	4.992.959.882
<b>II.Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			-	-
<b>III.Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>			<b>25.240.773.185</b>	<b>55.641.991.181</b>
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	N131	21.664.545.485	51.870.095.442
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	A3311	2.967.271.181	3.126.899.725
3.Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	N138	804.251.340	840.290.835
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		N139	(195.294.821)	(195.294.821)
<b>IV.Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6		<b>183.489.994.377</b>	<b>173.416.636.129</b>
1.Hàng tồn kho	141		N015	183.489.994.377	173.416.636.129
<b>V.Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>			<b>34.477.286</b>	<b>202.907.156</b>
1.Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	N142	34.477.286	27.362.508
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		N1331	-	175.544.648
<b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>200</b>			<b>577.757.943.075</b>	<b>546.112.795.531</b>
<b>I.Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			<b>302.151.024.150</b>	<b>302.101.024.150</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	D138	302.151.024.150	302.101.024.150
<b>II.Tài sản cố định</b>	<b>220</b>			<b>746.536.758</b>	<b>1.126.259.365</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8		746.536.758	1.126.259.365
- Nguyên giá	222		D211	4.460.600.462	4.460.600.462
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		D2141	(3.714.063.704)	(3.334.341.097)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2		<b>274.860.382.167</b>	<b>242.719.700.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		D221	241.409.700.000	242.719.700.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		D222	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		D228	33.450.682.167	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			-	<b>165.812.016</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	D242	-	165.812.016
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>			<b>789.612.789.872</b>	<b>780.367.289.879</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 41 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tài khoản	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3		4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>			<b>98.758.245.571</b>	<b>106.517.566.283</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>			<b>98.608.245.571</b>	<b>106.163.399.606</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	N331	78.159.293.310	81.511.700.242
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	A1311	3.750.873.838	2.792.502.613
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	N333	5.295.600.475	4.676.910.364
4. Phải trả người lao động	314		N334	899.311.150	884.362.496
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	N335	2.725.752.326	153.783.932
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		N3387	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	N338	577.181.602	711.660.483
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9a	N311	2.600.000.000	11.679.999.996
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		D431	4.600.232.870	3.752.479.480
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>			<b>150.000.000</b>	<b>354.166.677</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	D338	150.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.9b	D341	-	354.166.677
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>			<b>690.854.544.301</b>	<b>673.849.723.596</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.15		<b>690.854.544.301</b>	<b>673.849.723.596</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		D411	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		D412	(234.100.000)	(234.100.000)
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		D414	33.224.465.740	6.528.958.960
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		D421	57.864.178.561	67.554.864.636
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		D4211	39.723.604.466	50.599.796.833
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		D4212	18.140.574.095	16.955.067.803
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>			<b>789.612.789.872</b>	<b>780.367.289.879</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thị Thanh Thủy

Bùi Thị Bích Liên

Lê Đình Vinh



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	517.455.747.662	442.060.532.148
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	517.455.747.662	442.060.532.148
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	486.224.309.532	410.052.612.381
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.231.438.130	32.007.919.767
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	2.289.179	3.570.120
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	566.650.464	1.644.790.861
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		551.715.260	1.635.702.632
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	1.778.398.467	1.217.406.756
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	5.898.976.565	6.861.921.779
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.989.701.813	22.287.370.491
11. Thu nhập khác	31		45.915.889	5.634.614
12. Chi phí khác	32		267.534.196	745.586.648
13. Lợi nhuận khác	40		(221.618.307)	(739.952.034)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.768.083.506	21.547.418.457
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4.627.509.411	4.592.350.654
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		18.140.574.095	16.955.067.803
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	287	283

Người lập biểu



Bùi Thị Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Đình Vinh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		22.768.083.506	21.547.418.457
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT	02		379.722.607	727.610.400
- Các khoản dự phòng	03		-	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			(960.144)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.289.179)	(1.046.513)
- Chi phí lãi vay	06		551.715.260	1.635.702.632
- Các khoản điều chỉnh khác	07			288.000.000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		23.697.232.194	24.196.724.832
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		30.526.762.644	39.715.720.117
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.073.358.248)	(25.136.658.702)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		516.008.158	32.424.409.915
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		158.697.238	617.568.040
- Tiền lãi vay đã trả	13		(563.789.603)	(1.652.570.448)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.592.350.655)	(6.854.069.092)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(550.332.362)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		39.669.201.728	62.760.792.300
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(55.310.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(68.140.682.167)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		36.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.289.179	1.046.513
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(32.138.392.988)	(55.308.953.487)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	
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)	(36.942.330.883)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			

6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(9.434.166.673)	(6.841.342.924)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.903.357.933)	610.495.889
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.992.959.882	4.382.456.879
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		7.114
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3.089.601.949	4.992.959.882

Người lập biểu



Bùi Thị Thanh Thủy

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Kế toán trưởng



Bùi Thị Bích Liên

Tổng Giám đốc



Lê Đình Vinh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Năm 2020****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.

**Vốn điều lệ của Công ty là: 600.000.000.000 đồng.**

**(Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng chẵn).**

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

<b>Cơ cấu vốn điều lệ:</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Thành tiền</b>	<b>Phần trăm</b>
Ông Lê Đình Vinh	15.200.000	152.000.000.000	25,33%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	4.500.000	45.000.000.000	7,50%
Các cổ đông khác	40.300.000	403.000.000.000	67,17%
<b>Tổng cộng</b>	<b>60.000.000</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**Thông tin chi tiết về chi nhánh**

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

**Địa chỉ:** Tầng 5, tòa nhà VOV số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

**Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/11/2019 và sửa đổi bổ sung lần 1 ngày 02/07/2020**

**2. Nhân viên :**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 21 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 24 nhân viên).

**3 Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển dự án bất động sản, kinh doanh thương mại, xây lắp,...****4 Ngành nghề kinh doanh**

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- 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;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn, bán lẻ 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;
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm ( trừ loại nhà nước cấm). Khai thác đá, cát sỏi, đất sét.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính  
Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2020

- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng công trình;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

**Cấu trúc doanh nghiệp***Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau :*

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2020	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020	Hoạt động chính
1 Công ty CP Crystal Holidays	Hà Nội	89,40%	89,40%	Dv du lịch, hoạt động giải trí và đầu tư dự án...
2 Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Hà Nội	98%	98,00%	Đầu tư các dự án về y tế, resort, khách sạn,...
3 Công ty CP Everland Phú Yên	Hà Nội	60%	60,00%	Kinh doanh BDS, đầu tư, XD, du lịch lữ hành, thương mại, Dv, ...

**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. 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 áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo

1. Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**Ước tính kế toán**

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )

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

### **Công cụ tài chính**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

*Nợ phải trả tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

### **Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật kế toán số/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng và đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày Báo cáo tài chính. Theo đó, Ban Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

a) Công cụ tài chính (trừ khoản đầu tư dài hạn khác, đầu tư công ty con) được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành.

b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;

c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a và b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

### **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.

### **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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính  
Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2020

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 tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### **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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Dự phòng phải thu khó đòi được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### **Chi phí trả trước**

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính  
 Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2020

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm
- 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.
- 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.
- Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm

**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm

**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 KII
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 thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản.

**Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty/Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

- 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.

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.

**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;

**Vốn chủ sở hữu:**

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

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.

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

### **Phân phối lợi nhuận**

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

### **Doanh thu**

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu 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 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 phần 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:

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính  
Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2020

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 chuyên 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

### **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.

### **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.

### **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 chuyên 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.

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

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )

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.

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

#### **Bên liên quan**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính  
Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2020**THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ****V. TOÁN****( ĐVT: VND)**

<b>1. Tiền</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Tiền mặt</b>	<b>1.032.710.242</b>	<b>2.466.232.862</b>
<b>Tiền gửi Ngân hàng</b>	<b>2.056.891.707</b>	<b>2.526.727.020</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</b>	<b>2.056.891.707</b>	<b>2.524.620.291</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Đông Đô	1.808.307.829	1.844.578.431
Ngân hàng Sacombank - CN Thăng Long	69.971	69.971
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Đông Đô	1.504	1.504
Ngân hàng An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	-	105.005
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	1.760.918	2.313.877
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Hoàng Quốc Việt	1.077.915	1.299.395
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	3.139.720	1.618.246
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	239.069.470	665.837.546
Ngân hàng TMCP Á Châu- CN Hà Thành	320.000	800.000
Ngân hàng SHB - CN Trung Hòa Nhân Chính	311.406	925.877
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	593.255	2.774.855
Ngân hàng PV Combank - CN Hai Bà Trưng	1.736.735	1.732.591
Ngân hàng Vietcombank - CN Thành Công	-	575.612
Ngân hàng VIB - CN Hai Bà Trưng	-	1.486.056
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	502.984	501.325
<b>Tiền gửi Ngân hàng USD</b>	<b>-</b>	<b>2.106.729</b>
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	-	2.106.729
<b>Cộng</b>	<b>3.089.601.949</b>	<b>4.992.959.882</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2020

**2. Các khoản đầu tư tài chính****CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Tỷ lệ quyền biểu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư Công ty con</b>		241,409,700,000	-	241,409,700,000		242,719,700,000	-	242,719,700,000
Công ty CP Crystal Holidays	89.40%	89,400,700,000	-	89,400,700,000	89.40%	89,400,700,000	-	89,400,700,000
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	98.00%	98,009,000,000	-	98,009,000,000	98.00%	98,009,000,000	-	98,009,000,000
Công ty CP Everland Phú Yên	60.00%	54,000,000,000	-	54,000,000,000	60.00%	54,000,000,000	-	54,000,000,000
Công ty CP Everland Vân Đồn (1)		-	-	-	60.00%	1,310,000,000	-	1,310,000,000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		33,450,682,167	-	33,450,682,167		-	-	-
Công ty CP Everland Vân Đồn (1)	5.69%	8,450,682,167	-	8,450,682,167	0.00%	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay (2)	14.70%	25,000,000,000	-	25,000,000,000	0.00%	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		274,860,382,167	-	274,860,382,167		242,719,700,000	-	242,719,700,000

**Các giao dịch đầu tư tài chính trong năm 2020**

(1): Trong năm công ty tiếp tục chuyển tiền góp vốn vào Công ty cổ phần Everland Vân Đồn với số tiền là 7.140.632.167 đồng. Mục đích đầu tư vốn tại đây là để đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn 5 sao và căn hộ lưu trú tại Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên (Dự án Tô hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn).

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2020

Công ty Cổ phần Everland Văn Đồn là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5701987961 do Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22 tháng 04 năm 2019 thay đổi lần 1 ngày 11/11/2020. Trụ sở công ty tại tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1 xã Hạ Long, huyện Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Công ty mới đi vào hoạt động, trong năm công ty dùng tiền vốn điều lệ để thanh toán chi phí phục vụ hoạt động đầu tư Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Văn Đồn.

(2): Nghị quyết HĐQT số 112/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 10/8/2020 về việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay, giá chuyển nhượng là 25 tỷ. Hợp đồng số 04/2020/XĐB-HDCN ngày 10 tháng 08 năm 2020 giữa bên chuyển nhượng là Bà Cao Thị Lan (Bên A) và bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (bên B) về việc bên A chuyển nhượng cho bên B 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) cổ phần thuộc sở hữu của bên A trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, địa chỉ trụ sở chính: Số 3 ngách 93 ngõ 119 đường Giáp Bát, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam). Loại cổ phần chuyển nhượng là cổ phần phổ thông, số lượng cổ phần chuyển nhượng thực tế là 2.500.000 cổ phần, chiếm 25% vốn điều lệ của Công ty. Mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng theo mệnh giá là 25.000.000.000 VND (Hai mươi lăm tỷ đồng). Ngày 17/08/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ mức 170 tỷ, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland không mua cổ phần phát hành thêm và cổ đông khác đăng ký mua toàn bộ số cổ phần này, do vậy tỷ lệ sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Everland tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay giảm xuống còn 14,7%. Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay là chủ đầu tư dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại thị xã Sông Cầu tỉnh Phú Yên theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2005/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên và Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/2/2021.

### Tóm tắt tình hình hoạt động các Công ty con:

Công ty Cổ phần Crystal Holidays ("Công ty"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2017 và thay đổi lần 4 ngày 26/11/2019. Trụ sở của Công ty Cổ phần Crystal Holidays tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm của Công ty trong lĩnh vực du lịch, bán vé máy bay, dịch vụ truyền thông và tổ chức sự kiện. Doanh thu năm 2020 là: 141,4 tỷ. Lợi nhuận trước thuế là 1.188,79 triệu VND; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2020 là 2.804,98 triệu VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0106812322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/04/2015 và thay đổi bổ sung lần thứ 08 ngày 18/10/2019. Trụ sở của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2020

Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0106812322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/04/2015 và thay đổi bổ sung lần thứ 08 ngày 18/10/2019.. Trụ sở của Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Công ty Cổ phần Everland Phú Yên ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016 và thay đổi bổ sung lần thứ 06 ngày 27/12/2019. 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, TP Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm của Công ty là kinh doanh hàng hóa. Doanh thu năm 2020 là: 48,3 tỷ. Lợi nhuận trước thuế là 59,32 triệu VND; Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2020 là 169 triệu VND.

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2020

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>3. Phải thu khách hàng</b>				
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>21.664.545.485</b>	<b>117.861.983</b>	<b>51.870.095.442</b>	<b>117.861.983</b>
<i>a</i>	<i>19.560.283.086</i>	<i>117.861.983</i>	<i>51.335.662.171</i>	<i>117.861.983</i>
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển nhà ở Phương Đông	-	-	5.508.849.891	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	8.177.124.230	-	32.938.436.061	-
Công ty cổ phần phát triển kỹ thuật tổng hợp	-	-	6.611.000.000	-
Công ty cổ phần ĐTPT NN Công nghệ cao Toàn Cầu	2.951.461.355	-	-	-
Công ty cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	6.014.488.585	-	1.061.408.622	-
Khách hàng khác	2.417.208.916	117.861.983	5.215.967.597	117.861.983
<i>b</i>	<i>2.104.262.399</i>	<i>-</i>	<i>534.433.271</i>	<i>-</i>
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>21.664.545.485</b>	<b>117.861.983</b>	<b>51.870.095.442</b>	<b>117.861.983</b>

(\*) Phải thu khách hàng liên quan thuyết minh chi tiết tại thuyết minh mục VIII phần 2.5

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4. Trả trước cho người bán</b>				
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>2.967.271.181</b>	<b>77.432.838</b>	<b>3.126.899.725</b>	<b>77.432.838</b>
<i>a</i>	<i>2.967.271.181</i>	<i>77.432.838</i>	<i>3.126.899.725</i>	<i>77.432.838</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	904.140.545	-	1.104.540.545	-
Công ty Cổ phần Vận Tài và Thương Mại VEAM	836.002.561	-	1.220.623.730	-

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

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

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

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

FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD

Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội

Các đối tượng khác

*b* **Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2020

434.073.540	2.040.303	349.446.102	2.040.303
512.582.000	-	-	-
280.472.535	75.392.535	452.289.348	75.392.535

2.967.271.181	77.432.838	3.126.899.725	77.432.838
---------------	------------	---------------	------------

5. Phải thu khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a</i> Phải thu khác ngắn hạn	804.251.340	-	840.290.835	-
<i>Phải thu kỹ quỹ, kỹ cược</i>	804.251.340	-	840.290.835	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại & DV BĐS Trung Sơn (1)	804.251.340	-	804.251.340	-
Ngân Hàng TMCP Phương Đông VN - CN Hà Nội (OCB)	-	-	36.039.495	-
<i>b</i> Phải thu khác dài hạn	302.151.024.150	-	302.101.024.150	-
<i>Phải thu các khoản hợp tác đầu tư</i>	300.500.000.000	-	300.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Câu lạc bộ du thuyền Đệ Nhất (2)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Dự án BT Phú Yên (3)	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Phải thu kỹ quỹ, kỹ cược</i>	1.641.024.150	-	1.591.024.150	-
Công ty cổ phần Dịch vụ Sudico (4)	150.000.000	-	100.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư TM DV BĐS Đông Dương (5)	1.491.024.150	-	1.491.024.150	-
<i>Phải thu khác</i>	10.000.000	-	10.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>302.955.275.490</b>	<b>-</b>	<b>302.941.314.985</b>	<b>-</b>

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2020

(1) Đặt cọc 3 tháng tiền thuê bao gồm phí quản lý và phí dịch vụ với Công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ BĐS Trung Sơn để thuê mặt bằng tại tầng 5 tòa nhà VOV số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất để đầu tư vào Dự án Khu du lịch và dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Hòa, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Dự án đã được cấp giấy chứng nhận do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp chứng nhận lần đầu ngày 25/11/2011. Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 19/04/2015.

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND.

Phân chia lợi nhuận: Công ty cổ phần Tập đoàn Everland hưởng 40%, Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất hưởng 60%

Đây là dự án đầu tư xây dựng khu du lịch và dịch vụ du thuyền với đầy đủ các công năng: Câu lạc bộ du thuyền, khu đóng thuyền gỗ, khu đóng thuyền nhựa composite, khu hoàn thiện nội thất du thuyền, bãi chứa du thuyền trên cạn, ... theo tiêu chuẩn quốc tế. Theo báo cáo tiến độ của Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất, chủ đầu tư đã hoàn thành quy chủ, xác minh, đo đạc, kiểm đếm được toàn bộ diện tích đất trong ranh giới dự án, đồng thời hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đạt 50% diện tích. Hiện nay Chủ đầu tư đang đã làm việc với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ xin điều chỉnh quy mô, chức năng của Dự án, trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

(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 Công ty CP Dịch vụ Sudico để thuê tầng 1 tòa nhà CT1 khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì - P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội.

(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, theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
 Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2020

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>6. Hàng tồn kho</b>				
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	420.985.740	-
Nguyên vật liệu	3.770.876.986	-	20.673.906.515	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.455.454.577	-	13.709.806.602	-
Hàng hóa	170.263.662.814	-	138.611.937.272	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>183.489.994.377</b>	<b>-</b>	<b>173.416.636.129</b>	<b>-</b>
<b>7. Chi phí trả trước</b>				
<i>a Chi phí trả trước ngắn hạn</i>				
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	34.477.286	18.039.086	27.362.508	10.275.741
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	11.510.200	11.510.200	10.749.267	10.749.267
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.928.000	4.928.000	6.337.500	6.337.500
<i>b Chi phí trả trước dài hạn</i>				
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	-	165.812.016	13.236.349
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	-	152.575.667	152.575.667
<b>Cộng</b>	<b>34.477.286</b>	<b>34.477.286</b>	<b>193.174.524</b>	<b>193.174.524</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2020

**8. 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
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>343.733.280</b>	<b>383.636.364</b>	<b>3.733.230.818</b>		<b>4.460.600.462</b>
- Mua trong năm					-
- XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>343.733.280</b>	<b>383.636.364</b>	<b>3.733.230.818</b>		<b>4.460.600.462</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>306.495.558</b>	<b>383.636.364</b>	<b>2.644.209.175</b>		<b>3.334.341.097</b>
- Khấu hao trong năm	37.237.722	-	342.484.885		379.722.607
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>343.733.280</b>	<b>383.636.364</b>	<b>2.986.694.060</b>		<b>3.714.063.704</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>					
- Tại ngày đầu năm	37.237.722	-	1.089.021.643		1.126.259.365
- Tại ngày cuối năm	-	-	746.536.758		746.536.758

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại ngày 31/12/2020: 2.810.125.364VND

Nguyên giá TSCĐ mang đi cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2020 là: 2.426.489.000 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

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

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2020

**9. Vay và nợ thuê tài chính**

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a</b>						
Vay và nợ ngắn hạn	2.600.000.000	2.600.000.000	8.100.000.000	17.179.999.996	11.679.999.996	11.679.999.996
Vay ngắn hạn	2.600.000.000	2.600.000.000	8.100.000.000	16.930.000.000	11.430.000.000	11.430.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	-	-	-	6.630.000.000	6.630.000.000	6.630.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (1)	2.600.000.000	2.600.000.000	8.100.000.000	10.300.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	249.999.996	249.999.996	249.999.996
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	249.999.996	249.999.996	249.999.996
Vay dài hạn	-	-	-	354.166.677	354.166.677	354.166.677
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	354.166.677	354.166.677	354.166.677
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.600.000.000</b>	<b>2.600.000.000</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>17.534.166.673</b>	<b>12.034.166.673</b>	<b>12.034.166.673</b>
<b>b</b>						

(1) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 11241.20.0067.3119999.TD ký ngày 27/04/2020 hạn mức tín dụng là 25.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 19/03/2021 lãi suất theo từng lần 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.

Nguyên giá tài sản cầm cố tại 31/12/2020:

2.426.489.000 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố tại ngày 31/12/2020:

- đồng



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2020

<b>10. Phải trả người bán</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	<b>78.159.293.310</b>	<b>81.511.700.242</b>		
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>	<b>78.148.083.310</b>	<b>81.439.299.642</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	-	36.881.838.434		
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	9.570.506.336	34.431.083.103		
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ Thép An Phát	-	8.170.163.430		
Công ty TNHH xây dựng và thương mại An Thuận	19.758.366.855	-		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc	46.556.404.207	-		
Các đối tượng khác	2.262.805.912	1.956.214.675		
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<b>11.210.000</b>	<b>72.400.600</b>		
Công ty CP Crystal Holidays	11.210.000	72.400.600		
<i>Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán</i>				
<b>11. Người mua trả tiền trước</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
<i>Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan</i>	<b>3.379.947.690</b>	<b>2.719.119.240</b>		
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	3.076.215.690	-		
Công ty CP ĐTPT NN Công nghệ cao Toàn Cầu	-	1.817.545.445		
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Công nghiệp Hoàng Hải	-	443.112.194		
Khách hàng khác	303.732.000	458.461.601		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<b>370.926.148</b>	<b>73.383.373</b>		
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	55.186.105		
Công ty CP Crystal Holidays	370.926.148	18.197.268		
<b>Cộng</b>	<b>3.750.873.838</b>	<b>2.792.502.613</b>		
<b>12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Thuế GTGT nội địa và NK	45.663.288	2.301.807.161	1.695.223.206	652.247.243
Thuế TNDN	4.579.394.476	4.627.509.411	4.592.350.655	4.614.553.232
Thuế XNK	-	104.817.987	104.817.987	-
Thuế TNCN	51.852.600	28.816.653	51.869.253	28.800.000
Các loại thuế khác	-	5.500.000	5.500.000	-
Thuế, phí, lệ phí	-	259.916.085	259.916.085	-
<b>Cộng</b>	<b>4.676.910.364</b>	<b>7.328.367.297</b>	<b>6.709.677.186</b>	<b>5.295.600.475</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2020

<b>13. Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Phí kiểm toán BCTC	127.272.727	140.000.000
Chi phí phục vụ công trình	2.596.770.010	-
Chi phí lãi vay	1.709.589	13.783.932
<b>Cộng</b>	<b>2.725.752.326</b>	<b>153.783.932</b>
<b>14. Các khoản phải trả khác</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a Ngắn hạn</b>	<b>577.181.602</b>	<b>711.660.483</b>
Kinh phí công đoàn	3.000.000	3.000.000
Bảo hiểm xã hội	50.678.700	65.375.600
Bảo hiểm Y Tế	6.985.326	10.570.000
Bảo hiểm thất nghiệp	3.974.800	5.049.600
Phải trả, phải nộp khác	512.542.776	511.614.810
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng công ty CBPS	-	116.050.473
<b>b Phải trả ký quỹ, ký cược dài hạn</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP ĐTPT Đô Thị và KCN Sông Đà	150.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>727.181.602</b>	<b>711.660.483</b>

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

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

Cho năm tài chính  
 Kết thúc ngày 31/12/2020

**15. 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	600.000.000.000	(234.100.000)	-	3.908.552.407	54.611.224.260	658.285.676.667
- Tăng vốn trong năm trước	-					-
- Lãi trong năm trước					16.955.067.803	16.955.067.803
- Tăng khác				2.620.406.553		2.620.406.553
- Giảm do trích lập quỹ năm trước					3.930.609.830	3.930.609.830
- Giảm khác năm trước					80.817.597	80.817.597
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	600.000.000.000	(234.100.000)	-	6.528.958.960	67.554.864.636	673.849.723.596
<b>3. Số dư đầu năm này</b>	600.000.000.000	(234.100.000)	-	6.528.958.960	67.554.864.636	673.849.723.596
- Tăng vốn trong năm	-					-
- Lãi trong năm					18.140.574.095	18.140.574.095
- Tăng khác				26.695.506.780	-	26.695.506.780
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư					26.695.506.780	26.695.506.780
- Giảm do trích lập quỹ KTPL trong kỳ					847.753.390	847.753.390
- Giảm khác trong năm					288.000.000	288.000.000
<b>4. Số dư cuối năm</b>	600.000.000.000	(234.100.000)	-	33.224.465.740	57.864.178.561	690.854.544.301

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2020

<b>B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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

**D. Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</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)**

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	472.698.449.390	374.523.526.328
Doanh thu xây lắp	29.378.409.341	47.987.777.573
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.378.888.931	19.549.228.247
<b>Cộng</b>	<b>517.455.747.662</b>	<b>442.060.532.148</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>517.455.747.662</b>	<b>442.060.532.148</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	458.032.474.968	361.525.321.287

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC )

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2020

	Giá vốn xây lắp	18.455.625.994	38.061.683.496
	Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.736.208.570	10.465.607.598
	<b>Cộng</b>	<b>486.224.309.532</b>	<b>410.052.612.381</b>
<b>5.</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Lãi tiền gửi, cho vay	1.804.241	1.046.513
	Lãi chênh lệch tỷ giá	484.938	2.523.607
	<b>Cộng</b>	<b>2.289.179</b>	<b>3.570.120</b>
<b>6.</b>	<b>Chi phí hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí lãi vay	551.715.260	1.635.702.632
	Chênh lệch tỷ giá	14.935.204	9.088.229
	<b>Cộng</b>	<b>566.650.464</b>	<b>1.644.790.861</b>
<b>7.</b>	<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí nhân viên	769.379.745	390.350.223
	Chi phí khấu hao	37.237.722	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	971.781.000	827.056.533
	<b>Cộng</b>	<b>1.778.398.467</b>	<b>1.217.406.756</b>
<b>8.</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí nhân viên quản lý	2.056.827.666	3.158.156.829
	Chi phí đồ dùng văn phòng, CCDC	208.741.237	170.590.219
	Chi phí KH TSCĐ	217.790.304	622.205.136
	Thuế phí, lệ phí	5.500.000	6.500.000
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.410.117.358	2.904.233.231
	Chi phí bằng tiền khác	-	236.364
	<b>Cộng</b>	<b>5.898.976.565</b>	<b>6.861.921.779</b>
<b>9.</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Thu nhập khác	45.915.889	5.634.614
	<b>Cộng</b>	<b>45.915.889</b>	<b>5.634.614</b>
<b>10.</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2020

	Phạt thuế, lãi chậm nộp BH,..	260.086.410	733.807.399
	Chi phí khác	7.447.786	11.779.249
	<b>Cộng</b>	<b>267.534.196</b>	<b>745.586.648</b>
<b>11.</b>	<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.768.083.506	21.547.418.457
	Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	369.463.550	1.414.334.816
	<i>Điều chỉnh tăng</i>	369.463.550,0	1.414.334.816
	Chi phí phạt	267.534.196	-
	Chi phí khác không được trừ	101.929.354	1.414.334.816
	<i>Điều chỉnh giảm</i>	-	-
	Tổng lợi nhuận chịu thuế	23.137.547.056	22.961.753.273
	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
	<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>4.627.509.411</i>	<i>4.592.350.654</i>
<b>12.</b>	<b>Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	6.145.546.337	66.249.254.843
	Chi phí nhân viên	6.132.147.831	8.274.749.756
	Chi phí khấu hao TSCĐ	379.722.607	727.610.000
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.196.885.934	18.643.164.121
	<b>Cộng</b>	<b>31.854.302.709</b>	<b>93.894.778.720</b>

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (VND)**

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

Trong năm không có khoản tiền nào do doanh nghiệp nắm giữ mà không được sử dụng.

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>30.100.987.959</b>
Ngân hàng OCB	8.100.000.000	19.390.971.199
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	10.710.016.760
<b>2. Tiền chi trả nợ gốc vay</b>	<b>17.534.166.673</b>	<b>36.942.330.883</b>

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2020

Ngân hàng TMCP Tiên Phong	604.166.673	249.999.996
Ngân hàng OCB	6.630.000.000	24.812.314.127
Ngân hàng TMCP Quân Đội	10.300.000.000	11.880.016.760

**VIII. 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	3.089.601.949	3.089.601.949
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác ngắn h	25.436.068.006	25.240.773.185
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác dài hạn	302.151.024.150	302.151.024.150

**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 31/12/2020	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán	78.159.293.310	-	78.159.293.310
Các khoản phải trả khác	577.181.602	150.000.000	727.181.602
Vay và nợ thuê tài chính	2.600.000.000	-	2.600.000.000

**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

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát và các tổ chức sau:

Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Công ty con
Công ty CP Crystal Holidays	Công ty con
Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Giám đốc công ty Luật TNHH Vietthink
Công ty CP Heritage Holding	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng GD công ty CP Heritage Holding
Công ty CP Vân Đồn Heritage Road	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Phó CT công ty CP Vân Đồn Heritage Road
Công ty CP Vân Đồn Green Industrial Park	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Phó CT công ty CP Vân Đồn Green Industrial Park
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Ông Nguyễn Thúc Cận Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Chủ tịch Công ty CP Xuân Đài Bay
Công ty CP Everland Đông Sơn	Cùng thành viên ban lãnh đạo là ông Nguyễn Thúc Cận và Bà Lê Thị Tuyền
Công ty TNHH MTV Fonte VN	Ông Lê Đình Tuấn TV HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Giám Đốc Công ty TNHH MTV Fonte VN
Công ty CP Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Ông Nguyễn Ngọc Bích TV HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng GD - TV HĐQT Công ty Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

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

Kết thúc ngày 31/12/2020

Công ty CP Đầu tư và phát triển dịch vụ Vietcapital	Ông Nguyễn Hà Nguyên TV BKS Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là TVHĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển dịch vụ Vietcapital
Công ty CP DV và Thương mại Trung Lý	Bà Lê Thị Tuyền P. TGD Công ty cổ phần Tập đoàn Everland là Tổng GD Công ty CP DV và Thương mại Trung Lý
Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA	Công ty liên doanh, liên kết thông qua Công ty CP PT Y học An Việt và Công ty CP Crystal Holidays

**2.2. Góp vốn**

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Everland Phú Yên	-	54.000.000.000
Công ty CP Everland Vân Đồn	7.140.682.167	1.310.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.140.682.167</b>	<b>55.310.000.000</b>

**2.3. Doanh thu bán hàng và CCDV**

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	178.291.254	44.759.144
Công ty CP Crystal Holidays	5.218.642.354	1.106.864.279
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.353.705.376	827.427.414
Công ty CP Everland Phú Yên	408.610.870	17.352.695.149
Công ty CP Heritage Holdings	-	293.033.333
Công ty CP Everland Vân Đồn	2.123.862.209	-
Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa	329.494.646	-
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	327.640.094	-
<b>Cộng</b>	<b>10.940.246.803</b>	<b>19.624.779.319</b>

**2.4. Mua hàng hóa dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Crystal Holidays	10.359.000	83.318.818
<b>Cộng</b>	<b>10.359.000</b>	<b>83.318.818</b>

**2.5. Các khoản phải thu**

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt	41.027.832	44.913.083
Công ty CP Truyền Thông Legalfix Việt Nam	-	11.550.000
Công ty Cổ phần Heritage Holdings	-	152.716.666
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	3.211.494	75.000.000
Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa	100.557.117	-
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	160.358.334	-

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội/Cho năm tài chính  
Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2020

Công ty Luật TNHH Vietthink	1.420.368.881	-
<b>Cộng</b>	<b>1.725.523.658</b>	<b>284.179.749</b>
<b>2.6. Các khoản phải trả</b>	<b>Tại ngày</b>	<b>Tại ngày</b>
	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Công ty Luật TNHH Vietthink ( dư có 131)	-	55.186.105
Công ty CP Crystal Holidays (Dư có 131)	370.926.148	18.197.268
Công ty CP Crystal Holidays (Dư có 331)	11.210.000	72.400.600
<b>Cộng</b>	<b>382.136.148</b>	<b>145.783.973</b>
<b>2.7. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD	1.003.200.000	774.879.372
<b>Cộng</b>	<b>1.003.200.000</b>	<b>774.879.372</b>

**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 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	472.698.449.390	458.032.474.968	14.665.974.422
Thi công, xây lắp	29.378.409.341	18.455.625.994	10.922.783.347
Kinh doanh dịch vụ	15.378.888.931	9.736.208.570	5.642.680.361
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(7.677.375.032)
<b>Cộng</b>	<b>517.455.747.662</b>	<b>486.224.309.532</b>	<b>23.554.063.098</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO

**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 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



**Bùi Thị Thanh Thủy**

**Bùi Thị Bích Liên**

**Lê Đình Vinh**