

Số/No: 34.../2026/EVG-CBTT

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026
Hanoi, August 28th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG/ EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND/
EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY.

- Mã chứng khoán/ Stock code: EVG
- Địa chỉ/Address: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam/ 3rd Floor, 97-99 Lang Ha Building, Dong Da ward, Hanoi city, Vietnam.
- Điện thoại liên hệ/Tel.: 024 6666 8080.

- E-mail: info@everland.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland/
Combined financial statements for the first six-months of Everland Group Joint Stock Company.

- Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland/
Consolidated financial statements for the first six-months of Everland Group Joint Stock Company.

- Văn bản số 33/2026/CV-EVG ngày 28/8/2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland về giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên BCTC 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2025 ngày 28/8/2026 của Công ty cổ phần tập đoàn Everland/ Document No. 33/2026/CV-EVG dated August 28th, 2026 regarding explanatory statement on the variance in Profit after corporate income tax in the first six-months of 2026 FS exceeding 10% compared to the corresponding period of 2025 dated on August 28th, 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/8/2026 tại đường dẫn <https://everland.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/> This information was published on the company's website on August 28th, 2026, as in the link <https://everland.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất bán niên năm 2026/ Combined and consolidated FS for the 2026 semi-annual.
- Văn bản giải trình về lợi nhuận sau thuế TNDN/ Document regarding explanatory Statement on the variance in profit after corporate income tax.

Đại diện tổ chức/ Organization representative
Người được ủy quyền công bố thông tin/ Person
authorized to disclose information
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC/ VICE GENERAL
DIRECTOR



Chu Văn Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 – 10
Bản BÀN Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Trong quá trình hoạt động, công ty có nhiều lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần thay đổi gần nhất ngày 22 tháng 07 năm 2026.

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

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

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/07/2026

Ban Kiểm soát

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

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

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

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 2707.1/2026/BCSX/IAV

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của đơn vị tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.



Hoàng Kim Thủy

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1464-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.792.393.374.205	5.723.357.799.204
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	281.152.889.123	517.641.549.501
1. Tiền	111		46.152.889.123	120.141.549.501
2. Các khoản tương đương tiền	112		235.000.000.000	397.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.8	550.409.392.119	404.440.967.992
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		550.409.392.119	404.440.967.992
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.603.949.116.940	1.490.765.526.714
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	270.390.885.680	172.643.608.781
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	1.121.293.110.010	1.077.079.814.290
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	212.265.121.250	241.042.103.643
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	3.290.382.652.982	3.256.903.965.013
1. Hàng tồn kho	141		3.290.382.652.982	3.256.903.965.013
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		66.499.323.041	53.605.789.984
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.6	90.927.237	684.176.251
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		66.106.222.091	52.921.613.733
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	163	4.17	302.173.713	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		625.969.613.363	661.795.428.756
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.762.873.950	1.762.873.950
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	1.762.873.950	1.762.873.950
II. Tài sản cố định	220		26.831.942.215	27.955.288.273
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	26.831.942.215	27.955.288.273
- Nguyên giá	222		34.033.778.927	34.033.778.927
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7.201.836.712)	(6.078.490.654)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.8	444.500.700.000	459.500.700.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		444.500.700.000	444.500.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	15.000.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		152.874.097.198	172.576.566.533
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.6	151.119.790.780	168.488.997.302
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.754.306.418	4.087.569.231
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		6.418.362.987.568	6.385.153.227.960

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

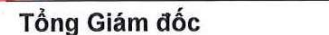
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.464.416.510.173	3.475.169.971.697
I. Nợ ngắn hạn	310		2.319.492.287.927	2.641.362.853.215
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	450.544.328.997	508.026.257.061
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	920.345.491.806	1.017.852.278.860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.14	14.385.431.596	25.377.115.353
4. Phải trả người lao động	315		5.335.117.096	3.583.580.252
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.12	584.257.398.685	811.834.091.821
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.13	460.690.465	967.028.257
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.15	334.242.327.671	263.555.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.921.501.611	10.167.501.611
II. Nợ dài hạn	330		1.144.924.222.246	833.807.118.482
1. Phải trả dài hạn khác	338	4.13	7.879.078.837	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.15	1.137.045.143.409	833.807.118.482
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.953.946.477.395	2.909.983.256.263
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	2.377.358.291.973	2.340.494.998.719
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.260.117.370.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.260.117.370.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn	412		(720.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		44.051.003.221	44.051.003.221
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		73.910.718.752	144.652.435.498
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		32.565.785.613	66.911.733.409
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		41.344.933.139	77.740.702.089
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		576.588.185.422	569.488.257.544
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.418.362.987.568	6.385.153.227.960


Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng


Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân




Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
TP Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	645.682.424.561	387.169.652.844
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		645.682.424.561	387.169.652.844
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	546.526.106.966	367.902.633.070
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		99.156.317.595	19.267.019.774
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	5.3	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	19.576.769.820	22.014.196.357
8. Chi phí tài chính	23	5.4	5.601.650.670	3.930.793.159
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		5.507.475.066	3.930.793.159
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	35.222.946.986	1.169.506.110
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	19.087.501.892	5.812.755.613
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		58.820.987.867	30.368.161.249
12. Thu nhập khác	31	5.7	1.268.507.733	616.517.338
13. Chi phí khác	32	5.8	1.058.596.731	2.696.462.746
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		209.911.002	(2.079.945.408)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		59.030.898.869	28.288.215.841
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	12.033.931.189	6.202.045.255
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(3.913.363)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		46.996.967.680	22.090.083.949
18.1. - LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		37.123.293.254	20.716.763.668
18.2. - LNST của cổ đông không kiểm soát	62		9.873.674.426	1.373.320.281
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		171	90
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		171	90

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
TP Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		59.030.898.869	28.288.215.841
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.123.346.058	170.154.509
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(19.576.160.387)	(22.014.196.357)
- Chi phí đi vay	06		5.507.475.066	3.930.793.159
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		46.085.559.606	10.374.967.152
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(127.285.172.147)	129.229.537.754
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(33.478.687.969)	(524.056.844.536)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(375.240.339.147)	574.300.442.129
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		17.962.455.536	(85.414.494.465)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(3.061.180.403)	(4.012.710.833)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(20.703.600.739)	(13.391.524.778)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.340.998.939
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(492.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(496.212.965.263)	87.878.371.362
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(12.742.177.427)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(761.040.000.000)	(591.040.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		633.019.638.536	430.121.950.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	64.200.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.604.512.836	12.138.968.863
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(111.415.848.628)	(97.321.258.564)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Tiền thu từ đi vay	33		564.268.352.598	267.520.947.037
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.1	(190.343.000.000)	(158.834.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.773.746.548)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		371.151.606.050	108.686.947.037
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(236.488.660.378)	99.244.059.835
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		517.641.549.501	464.198.442.713
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		281.152.889.123	563.442.502.548



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng



Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
TP Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Trong quá trình hoạt động, công ty có nhiều lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần thay đổi gần nhất ngày 22 tháng 07 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 2.260.117.370.000 VND, tương đương 226.011.737 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần 10.000 đồng.
Cổ phiếu công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là: EVG

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 199 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 150 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 05 (năm) Công ty con như sau:
Công ty có trụ sở chính tại Tầng 3, tòa nhà 97 – 99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội

Công ty có các Công ty con như sau:

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

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

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	SAV.2-03.07, Tầng 03, Tháp 2, The Sun Avenue 28 Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Văn phòng đại diện Phú Yên	Khu phố An Thanh, phường Xuân Đài, tỉnh Đăk Lăk, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Quảng Ninh	Ô số 22 - Lô A6, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

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

2.4. Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

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

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên 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 tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Tổng Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt, tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

3.3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.5. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị phân bổ trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tới ngày đến hạn thu hồi.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, giá gốc chỉ bao gồm giá mua, các chi phí giao dịch nếu có được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường của những công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định bằng giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước ngày Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng

đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau: Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh; và Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào 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 vào 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.6. Các khoản phải thu

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

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

3.7. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

3.8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khấu hao

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

Nhà cửa kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

Thanh lý

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

3.9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

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

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

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

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

3.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.12. Chi phí đi vay

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

3.13. Vốn chủ sở hữu

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

3.14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

3.15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

3.17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; giá trị thời gian của dòng tiền đã được chiết khấu của các khoản dự phòng; chi phí đi vay vốn; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.18. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

3.21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3.22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	19.541.919.844	11.213.891.094
Tiền gửi không kỳ hạn	26.610.969.279	108.927.658.407
Các khoản tương đương tiền (i)	235.000.000.000	397.500.000.000
	281.152.889.123	517.641.549.501

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 phản ánh các khoản tiền gửi (Sổ tiết kiệm) bằng VND có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây dựng DELTA	32.882.320.528	-	34.871.744.037	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Techno	-	-	13.781.790.484	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mango Việt Nam	59.459.015.618	-	4.415.327.280	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	8.455.292.679	-	9.481.130.795	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Nam Sơn	-	-	7.908.037.234	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	98.190.902.776	-	14.834.152.145	-
Các đối tượng khác	71.403.354.079	-	87.351.426.806	-
	270.390.885.680	-	172.643.608.781	-
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.4)	9.611.761.585		5.534.258.284	

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	44.173.753.612	-	46.143.900.512	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	109.634.083.695	-	116.216.645.001	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	18.002.112.503	-	22.341.352.729	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	94.660.479.229	-	85.714.027.246	-
Công ty CP Xây dựng Lũng Lô 2	10.155.013.550	-	11.185.912.607	-
Công ty Cổ phần Đầu tư P69	1.008.153.912	-	4.663.343.053	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	94.690.235.723	-	93.312.005.370	-
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	4.447.543.112	-	4.447.543.112	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	63.727.673.457	-	78.852.933.443	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	136.661.749.342	-	135.379.247.476	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	59.548.082.413	-	57.292.832.253	-
Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và XNK Minh Phú	105.600.000.000	-	95.802.616.537	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	52.530.626.571	-	55.069.261.540	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	49.768.632.826	-	49.768.632.826	-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	9.323.722.986	-	9.127.684.240	-
Công ty TNHH Tự động hóa Tiến Phát	5.540.918.919	-	10.585.309.388	-
Trả trước cho người bán khác	261.820.328.160	-	201.176.566.957	-
	1.121.293.110.010	-	1.077.079.814.290	-

4.4. Phải thu khác
4.4.1 Phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	162.020.000.000	-	114.520.000.000	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh	-	-	114.500.000.000	-
+ Ông Lê Minh Hải (1)	162.000.000.000	-	-	-
+ Ký cược, ký quỹ khác	20.000.000	-	20.000.000	-
- Tạm ứng	50.245.121.250	-	78.681.000.000	-
- Phải thu khác			47.841.103.643	
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh	-	-	46.941.041.094	-
+ Phải thu khác	-	-	900.062.549	-
Cộng	212.265.121.250	-	241.042.103.643	-

(1) Thông tin về khoản đặt cọc mua cổ phần của ông Lê Minh Hải :

Theo Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần số 02/2026/HĐĐC-EVG ngày 10/6/2026, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc cho ông Lê Minh Hải số tiền 162.000.000.000 đồng để bảo đảm việc nhận chuyển nhượng 36.000.000 cổ phần của Công ty cổ phần Everland Đông Bắc. Tổng giá chuyển nhượng cổ phần nêu trên là 360.000.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần được thực hiện khi Công ty cổ phần Everland Đông Bắc được lựa chọn làm nhà đầu tư của một dự án khu đô thị tại miền Bắc trong Quý IV/2026.

Đồng thời, nghĩa vụ của ông Lê Minh Hải với Công ty cổ phần Tập đoàn Everland theo Hợp đồng đặt cọc cũng được bảo đảm bằng tài sản là cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba.

4.4.2 Phải thu khác dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án BT Phú Yên	500.000.000		500.000.000	
Ký quỹ, ký cược	1.262.873.950	-	1.262.873.950	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tầm Nhìn Châu Á	1.849.800		1.849.800	
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh Doanh BĐS Đông Dương	1.161.024.150	-	1.161.024.150	-
Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn khác	100.000.000	-	100.000.000	-
	1.762.873.950	-	1.762.873.950	-

4.5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	3.288.778.273.430	-	3.256.840.964.954	-
Hàng hóa	1.604.379.552	-	63.000.059	-
Cộng	3.290.382.652.982	-	3.256.903.965.013	-

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (1)	120.901.370.857	112.444.221.891
Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vững Lắm tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh (2)	109.491.637.276	109.121.842.693
Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (3)	3.052.203.518.913	3.028.750.717.449
Các chi phí dự án khác	6.181.746.384	6.524.182.921
Cộng	3.288.778.273.430	3.256.840.964.954

(1) Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư.

- Dự án có quy mô sử dụng đất là 7,3 ha, tổng vốn đầu tư là 786 tỷ đồng.
- Về tình hình triển khai: Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,... theo quy định của pháp luật và đã khởi công xây dựng vào ngày 01/4/2025. Dự án hiện trong giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật.
- Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 120.901.370.857 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; chi phí gói thầu thi công xây dựng hạ tầng toàn dự án và các chi phí khác.

(2) Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vững Lắm tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư.

- Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.
- Về tình hình triển khai: Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư đã giải phóng mặt bằng được 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.
- Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 109.491.637.276 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

(3) Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 - Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh do Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư.

- Dự án có quy mô sử dụng đất là 2,6 ha, tổng vốn đầu tư là 5.643 tỷ đồng.
- Về tình hình triển khai: Ngày 19/12/2025, Chủ đầu tư đã tổ chức Lễ khánh thành Tòa A, B của Dự án cùng với Lễ khánh thành, khởi công các dự án, công trình quy mô lớn, ý nghĩa chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng. Chủ đầu tư đang khẩn trương hoàn thiện để đưa vào vận hành chính thức Giai đoạn 1 (Tòa A, B, F) của Dự án trong tháng 09/2026. Toàn bộ Dự án dự kiến hoàn thành và đưa vào vận hành trong năm 2027.
- Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, giá trị đầu tư xây lắp đã hoàn thành được nghiệm thu là 3.052.203.518.913 đồng.

4.6. Chi phí chờ phân bổ

4.6.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí bảo hiểm tài sản	56.545.114	83.795.432
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.867.139	554.812.831
Chi phí trả trước khác	29.514.984	45.567.988
	90.927.237	684.176.251

4.6.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến các BĐS chưa bàn giao	136.188.585.959	168.437.293.126
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến hoạt động vận hành	14.319.335.372	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	611.869.449	51.704.176
	151.119.790.780	168.488.997.302

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

4.7. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	96.000.000	689.086.364	33.028.392.563	220.300.000	34.033.778.927
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	96.000.000	689.086.364	33.028.392.563	220.300.000	34.033.778.927
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu kỳ	9.000.000	506.699.300	5.342.491.354	220.300.000	6.078.490.654
Tăng trong kỳ					
Khấu hao trong kỳ	6.000.000	30.544.998	1.086.801.060	-	1.123.346.058
Số dư cuối kỳ	15.000.000	537.244.298	6.429.292.414	220.300.000	7.201.836.712
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	87.000.000	182.387.064	27.685.901.209	-	27.955.288.273
Tại ngày cuối kỳ	81.000.000	151.842.066	26.599.100.149	-	26.831.942.215

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2026 là 25.243.966.640 VND (tại ngày 31/12/2025 là 27.089.248.290 VND)

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 4.337.167.182 VND (tại ngày 31/12/2025 là 4.337.167.182 VND)

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

Mẫu số B 09 - DN

4.8. Đầu tư tài chính 4.8.1. Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn			-			-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)			-			-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Công ty CP Tập đoàn Everland	49.040.000.000	49.040.000.000	-	46.540.000.000	46.540.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Công ty CP Everland Phú Yên	-	-	-	36.040.000.000	36.040.000.000	-
Cho vay			-			-
Công ty TNHH quản lý tài sản và đầu tư Toàn Cầu	488.120.361.464	488.120.361.464	-	347.600.000.000	347.600.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển bất động sản Phương Uyên	72.000.000.000	72.000.000.000	-	52.000.000.000	52.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	63.000.000.000	63.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Du lịch Bái Tử Long	52.920.361.464	52.920.361.464	-	65.500.000.000	65.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	85.000.000.000	85.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc tế Meta	88.000.000.000	88.000.000.000	-	39.000.000.000	39.000.000.000	-
Cho vay cá nhân	95.000.000.000	95.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-
Lãi phải thu	32.200.000.000	32.200.000.000	-	116.100.000.000	116.100.000.000	-
Lãi dự thu	13.249.030.655	13.249.030.655	-	10.300.967.992	10.300.967.992	-
	13.249.030.655	13.249.030.655	-	10.300.967.992	10.300.967.992	-
	550.409.392.119	550.409.392.119	-	404.440.967.992	404.440.967.992	-

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này



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

Mẫu số B 09 - DN

(i) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 30/06/2026 là khoản tiền gửi có kỳ hạn >3 tháng, lãi suất 4,6% - 5,1%/năm tại các Ngân hàng TMCP

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, số tiền: 7.040.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh – là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

4.8.2. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	444.500.700.000	-	-	444.500.700.000	-	-
Công ty cổ phần Everland An Giang	200.000.000.000	(i)	-	200.000.000.000	(i)	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	(i)	-	113.500.700.000	(i)	-
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	131.000.000.000	(i)	-	131.000.000.000	(i)	-
Dài hạn	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn						
Trái phiếu				15.000.000.000	15.000.000.000	
	444.500.700.000	-	-	459.500.700.000	-	-

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để Thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	126.733.874.785	131.519.486.640
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	49.279.556.011	58.263.769.008
Công ty Cổ phần Địa ốc Home&Home	31.936.040.311	47.236.040.311
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	56.217.862.695	70.261.959.357
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	10.047.634.099	6.517.215.926
Công ty cổ phần bất động sản và xây dựng Kinh Bắc	19.052.509.081	15.867.909.790
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	4.337.347.300	5.837.347.300
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	1.177.894.980	8.327.154.690
Công ty Cổ phần Đầu tư P69	23.822.568.826	16.440.697.312
Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	2.683.973.550	4.183.973.550
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	2.244.992.136	2.972.468.886
Các đối tượng khác	123.010.075.223	140.598.234.291
	450.544.328.997	508.026.257.061
Phải trả người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.4)	10.114.434.100	6.658.535.926

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	915.336.895.979	1.004.195.387.571
Khách hàng khác	5.008.595.827	13.656.891.289
	920.345.491.806	1.017.852.278.860

(*): Đây là số dư các khoản thu tiền theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (nay là Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh).

4.11. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	33.177.788.159	19.670.873.791
Chi phí trích trước giá vốn công trình	542.711.321.231	791.473.218.030
Chi phí trích trước hoa hồng môi giới	7.609.289.295	-
Chi phí tư vấn, kiểm toán	690.000.000	690.000.000
Chi phí phải trả khác	69.000.000	-
	584.257.398.685	811.834.091.821

4.12. Phải trả khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Bảo hiểm XH, BHYT, BHTN	401.997.870	11.894.400
Phải trả, phải nộp khác	58.692.595	955.133.857
	460.690.465	967.028.257

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
- Thuế GTGT	102.910.629	1.781.076.403	3.145.927.106	2.192.431.670	-	2.631.661.210
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	199.263.084	-	1.000.518.491	801.255.407	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.473.158.068	20.703.600.739	9.700.668.376	-	22.476.090.431
- Thuế thu nhập cá nhân	-	880.571.754	965.874.153	1.577.082.195	-	269.363.712
- Thuế các loại thuế khác	-	250.625.371	779.271.359	1.029.896.730	-	-
- Các khoản phí, lệ phí	-	-	-	-	-	-
Cộng	302.173.713	14.385.431.596	26.595.191.848	15.301.334.378	-	25.377.115.353

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

31

/N/ G VP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

4.14.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	129.444.000.000	129.444.000.000	136.689.327.671	129.444.000.000	136.689.327.671	136.689.327.671
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- PGD Chương Dương (1)	30.000.000.000	30.000.000.000	46.696.104.271	30.000.000.000	46.696.104.271	46.696.104.271
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II (2)	99.444.000.000	99.444.000.000	89.993.223.400	99.444.000.000	89.993.223.400	89.993.223.400
Nợ dài hạn đến hạn trả	134.111.000.000	134.111.000.000	124.341.000.000	60.899.000.000	197.553.000.000	197.553.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (3)	2.840.000.000	2.840.000.000	1.380.000.000	1.440.000.000	2.780.000.000	2.780.000.000
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (4)	131.271.000.000	131.271.000.000	122.961.000.000	59.459.000.000	194.773.000.000	194.773.000.000
Cộng	263.555.000.000	263.555.000.000	261.030.327.671	190.343.000.000	334.242.327.671	334.242.327.671

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

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

Mẫu số B 09 - DN

4.14.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (3)	13.904.553.998	13.904.553.998	-	1.380.000.000	12.524.553.998	12.524.553.998
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (4)	819.902.564.484	819.902.564.484	427.582.024.927	122.964.000.000	1.124.520.589.411	1.124.520.589.411
Cộng	833.807.118.482	833.807.118.482	427.582.024.927	124.344.000.000	1.137.045.143.409	1.137.045.143.409

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

- Hạn mức cho vay: 60.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước nhận nợ;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Biện pháp bảo đảm:
 - + Thế chấp 13.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thúc Cần (Tổng Giám đốc Công ty);
 - + Thế chấp bằng giá trị bất động sản của cá nhân ông Lê Đình Vĩnh;
 - Số dư vay tại 30/06/2026 là: 46.696.104.271 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

(2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 2890-LAV-202600206 ngày 30 tháng 01 năm 2026 với các nội dung như sau:

- Hạn mức cho vay: 90.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 9,5%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm kinh doanh bất động sản, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết);
- Biện pháp bảo đảm:
- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Đình Vinh;
- Số dư vay tại 30/06/2026 là: 89.993.223.400 đồng

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

- Hạn mức cho vay: 18.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý thực hiện dự án đóng mới 02 tàu vỏ thép chờ khách, vận chuyển tối đa 99 khách/tàu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand - Chi nhánh Quảng Ninh;
- Biện pháp bảo đảm: 02 tàu Crystal Holiday chờ khách;
- Số dư vay tại 30/06/2026 là: 15.304.553.998 đồng trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.780.000.000 đồng

(4) Đây là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 85/24/MB/HĐTD ký ngày 25/4/2024. Khoản vay có thời hạn 38-42 tháng, lãi suất cho vay thả nổi.

Hạn mức cho vay: 1.600.000.000.000 đồng

Mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán chi phí để thực hiện Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Ván Đồn. Biện pháp bảo đảm gồm: toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển tại Dự án.

Số dư gốc vay tại ngày 30/06/2026 là 1.319.293.589.411 đồng, trong đó nợ đến hạn trả là: 194.773.000.000 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư tại 01/01/2025	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	70.688.730.225	548.350.041.060	2.812.691.336.629
- Lãi trong kỳ	-	-	-	20.716.763.668	1.373.320.281	22.090.083.949
- Tăng khác	-	-	-	20.559.682	-	20.559.682
- Trích lập quỹ ĐTPT	-	-	2.189.997.877	(2.189.997.877)	-	-
- Trích lập quỹ KT-PL	-	-	-	(1.094.998.939)	-	(1.094.998.939)
- Trích lập quỹ thưởng BĐH	-	-	-	(246.000.000)	-	(246.000.000)
Số dư tại 30/06/2025	2.152.498.360.000	(706.800.000)	44.051.003.221	87.895.056.759	549.723.361.341	2.833.460.981.321
Số dư tại 01/01/2026	2.152.498.360.000	(706.800.000)	44.051.003.221	144.652.435.498	569.488.257.544	2.909.983.256.263
- Tăng vốn trong kỳ (i)	107.619.010.000	-	-	(107.619.010.000)	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	37.123.293.254	9.873.674.426	46.996.967.680
- Trích lập quỹ thưởng BĐH	-	-	-	(246.000.000)	-	(246.000.000)
- Giảm khác	-	(14.000.000)	-	-	(2.773.746.548)	(2.787.746.548)
Số dư tại 30/06/2026	2.260.117.370.000	(720.800.000)	44.051.003.221	73.910.718.752	576.588.185.422	2.953.946.477.395

- (i) Tại ngày 24 tháng 04 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 của Công ty với tỷ lệ là 5%.

Nguồn chi trả cổ tức gồm khoản trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và cổ tức năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland được chia từ các công ty con.

Hình thức trả cổ tức: Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông.

Kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 10.762.492 cổ phiếu.

- Số lượng cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 10.761.901 cổ phiếu.

- Số lượng cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ được hủy bỏ theo phương án được ĐHĐCĐ thông qua: 591 cổ phiếu.

Công ty đã Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và được xác nhận tại Văn bản số 6498/UBCK-QLCB ngày 14/7/2026 của UBCKNN, hoàn thành thủ tục điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, hoàn thành thủ tục thay đổi niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn thành thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để ghi nhận vốn điều lệ mới theo quy định.

4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Lê Đình Vinh	595.025.550.000	26,33%	566.691.000.000	26,33%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	169.509.370.000	7,50%	161.437.500.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	122.692.500.000	5,43%	116.850.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	1.372.889.950.000	60,74%	1.307.519.860.000	60,74%
	2.260.117.370.000	100%	2.152.498.360.000	100%

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Vốn góp tăng trong kỳ	107.619.010.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	2.260.117.370.000	2.152.498.360.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.15.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	226.011.737	215.249.836
- Cổ phiếu phổ thông	226.011.737	215.249.836
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	226.011.737	215.249.836
- Cổ phiếu phổ thông	226.011.737	215.249.836
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.		

4.15.5. Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	144.652.435.498	70.688.730.225
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	37.123.293.254	20.716.763.668
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận		20.559.682
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	107.865.010.000	3.530.996.816
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(107.865.010.000)	(3.530.996.816)
- Chia cổ tức	(107.619.010.000)	
- Trích quỹ đầu tư phát triển		(2.189.997.877)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(1.094.998.939)
- Trích chi trả thù lao HĐQT và BKS	(246.000.000)	(246.000.000)
- Trích dự trữ vốn điều lệ	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	73.910.718.752	87.895.056.759

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	253.066.174.471	-
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	331.907.121.178	352.374.740.048
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.709.128.912	34.794.912.796
	645.682.424.561	387.169.652.844

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn phát triển bất động sản đã bán	185.399.414.363	-
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	311.655.065.457	339.072.641.784
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	49.471.627.146	28.829.991.286
	546.526.106.966	367.902.633.070

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	19.576.160.387	16.414.196.357
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	609.433	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	5.600.000.000
	19.576.769.820	22.014.196.357

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	5.507.475.066	3.930.793.159
Chi phí tài chính khác	94.175.604	-
	5.601.650.670	3.930.793.159

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thưởng, hoa hồng môi giới	17.540.334.484	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	14.293.049.213	-
Chi phí nhân viên bán hàng	1.112.451.975	1.044.635.631
Chi phí vật liệu, CCDC	2.055.528.215	25.643.806
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.549.996	87.373.593
Chi phí bằng tiền khác	132.033.103	11.853.080
	35.222.946.986	1.169.506.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.885.488.094	2.361.064.881
Chi phí đồ dùng văn phòng	371.105.858	35.670.989
Chi phí KH TSCĐ	100.101.510	100.101.510
Thuế phí, lệ phí	4.697.000	26.183.015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.518.928.915	2.791.198.896
Chi phí bằng tiền khác	207.180.515	498.536.322
	19.087.501.892	5.812.755.613

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu phạt khách hàng, NCC	1.216.671.410	614.648.349
Thu nhập khác	51.836.323	1.868.989
	1.268.507.733	616.517.338

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	784.267.677	726.184.561
Các khoản khác	274.329.054	1.970.278.185
	1.058.596.731	2.696.462.746

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay hiện hành (i)	12.033.931.189	6.202.045.255
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	12.033.931.189	6.202.045.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các đơn vị như sau

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Tập đoàn Everland	4.600.131.752	4.344.129.203
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Everland Vân Đồn	5.967.090.291	559.899.430
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Everland Phú Yên	752.956.730	912.945.856
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	81.726.121	345.464.834
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Meta Tour	571.247.724	11.113.629
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Kingsun Việt Nam	60.778.571	28.492.303
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	12.033.931.189	6.202.045.255

5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.123.293.254	20.716.763.668
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(246.000.000)	(1.340.998.939)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi trả thù lao HĐQT và BKS (i)	(246.000.000)	(1.340.998.939)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	36.877.293.254	19.375.764.729
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	215.487.668	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	171	90
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	171	90

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đang thực hiện cầm cố, thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với tổng số tiền là 7.040.000.000 VND để thực hiện đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại ngân hàng.

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	564.268.352.598	267.520.947.037
	564.268.352.598	267.520.947.037

6.3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	190.343.000.000	158.834.000.000
	190.343.000.000	158.834.000.000

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**7.1. Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ. Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn của cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối). Hệ số đòn bẩy tài chính Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản vay	1.471.287.471.080	1.097.362.118.482
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	281.152.889.123	517.641.549.501
Nợ thuần	1.190.134.581.957	579.720.568.981
Vốn chủ sở hữu	2.953.946.477.395	2.909.983.256.263
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,40	0,20

7.2. Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.21

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)**7.3. Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	281.152.889.123	517.641.549.501
Phải thu khách hàng và phải thu khác	482.656.006.930	413.685.712.424
Đầu tư ngắn hạn	550.409.392.119	404.440.967.992
Đầu tư dài hạn	444.500.700.000	459.500.700.000
	1.758.718.988.172	1.795.268.929.917
	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ	1.471.287.471.080	1.097.362.118.482
Phải trả người bán và phải trả khác	458.884.098.299	508.993.285.318
	1.935.506.686.475	1.609.938.984.052

- (i) Giá trị ghi sổ được ghi nhận theo giá trị thuần, tức là đã trừ đi dự phòng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

7.4. Các loại công cụ tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài 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 tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn. Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận.

Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 năm đến 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	281.152.889.123	-	-	281.152.889.123
Phải thu khách hàng và phải thu khác	482.656.006.930	-	-	482.656.006.930
Đầu tư ngắn hạn	550.409.392.119	-	-	550.409.392.119
Đầu tư dài hạn	-	-	444.500.700.000	444.500.700.000
	1.314.218.288.172	-	444.500.700.000	1.758.718.988.172
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 năm đến 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày cuối kỳ				
Các khoản vay và nợ	334.242.327.671	1.137.045.143.409	-	1.471.287.471.080
Phải trả người bán và phải trả khác	451.005.019.462	7.879.078.837	-	458.884.098.299
	785.247.347.133	1.144.924.222.246	-	1.930.171.569.379
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 năm đến 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	517.641.549.501	-	-	517.641.549.501
Phải thu khách hàng và phải thu khác	413.685.712.424	-	-	413.685.712.424
Đầu tư ngắn hạn	404.440.967.992	-	-	404.440.967.992
Đầu tư dài hạn	-	-	459.500.700.000	459.500.700.000
	1.335.768.229.917	0	459.500.700.000	1.795.268.929.917
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 năm đến 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày đầu năm				
Các khoản vay và nợ	263.555.000.000	833.807.118.482	-	1.097.362.118.482
Phải trả người bán và phải trả khác	508.993.285.318	-	-	508.993.285.318
	772.548.285.318	833.807.118.482	-	1.606.355.403.800

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh**

Trong kỳ, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

8.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan là cá nhân	Mối quan hệ
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	P Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Vân Anh	TV HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/05/2025)
Ông Đỗ Thanh Nghị	TV HĐQT
Ông Ngô Việt Hưng	TV HĐQT
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/07/2026)
Bà Nguyễn Thu Ngân	Kế toán trưởng
Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 09/10/2025)
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên ban kiểm soát
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên ban kiểm soát

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
		1.476.607.513	608.637.000
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	P Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	636.766.840	230.856.000
Bà Dương Thị Vân Anh - Miễn nhiệm ngày 25/08/2025	TV HĐQT	-	25.000.000
Ông Đỗ Thanh Nghị	TV HĐQT	30.000.000	5.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	TV HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc	252.447.067	-
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	149.187.000
Bà Nguyễn Thu Ngân	Kế toán trưởng	227.393.606	-
Ông Phạm Văn Trọng - Miễn nhiệm ngày 09/10/2025	Kế toán trưởng	-	108.594.000
Ban Kiểm soát		66.000.000	66.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên	18.000.000	18.000.000
		1.542.607.513	674.637.000

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

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

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

Danh sách bên liên quan khác**Bên liên quan khác****Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Everland An Giang	Là khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Là khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Everland Đông Bắc	Là khoản đầu tư khác
Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bà Lương Thị Bích Hạnh	Phụ trách kiểm toán nội bộ
Ông Bùi Cảnh Hoàng	Đại diện pháp luật Công ty con
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

Giao dịch với các bên liên quan khác

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.051.534.706	1.784.015.013
Công ty Cổ phần Everland Đông Bắc	111.158.974	98.711.431
Công ty cổ phần Đầu tư và dịch vụ quốc tế CRH	20.000.000	288.781.684
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	23.310.485.324	18.214.366.881
Cộng	25.493.179.004	20.385.875.009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)

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

	Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Bùi Cảnh Hoàng	Thu hồi khoản cho vay	-	200.000.000
	Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	570.273.971	300.643.834
	Trả lãi vay	858.493.145	-
Bà Lương Thị Bích Hạnh	Cho vay	-	3.600.000.000
	Trả gốc vay	-	-
	Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	101.657.534	145.739.725
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH		-	-
	Cho thuê xe EVL Vân Đồn	69.000.000	69.000.000
	Meta Tour mua dịch vụ buồng phòng của CRH	20.000.000	-
	Meta Tour cung cấp dịch vụ vé máy bay CRH	-	965.881.705
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Mua vé máy bay của Meta tour (công ty con)	-	22.225.260
	Cung cấp dịch vụ buồng phòng cho Meta tour (công ty con)	29.175.177.050	19.848.207.856
	Kingsun cung cấp gas cho HGH	187.310.118	585.151.222
	Kingsun cung cấp thực phẩm, nguyên liệu chế biến cho HGH	16.932.920.598	14.361.635.012
	Kingsun cung cấp dịch vụ diệt mối và kiểm soát động vật gây hại	2.234.473.075	-
	Kingsun cung cấp dịch vụ giặt là cho HGH	3.955.781.533	3.494.896.047
Công ty Luật TNHH Vietthink	EVL Cho thuê xe ô tô	360.000.000	360.000.000
	EVL cho thuê văn phòng	1.535.802.510	1.457.937.417
	Mua dịch vụ buồng phòng của Meta	23.708.335	13.816.296
Công ty Cổ phần Everland Đông Bắc	EVL cho thuê văn phòng	111.158.974	98.711.431

8.4. Thông tin về bộ phận

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng BĐS	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Cộng
Doanh thu bộ phận	253.066.174.471	331.907.121.178	60.709.128.912	645.682.424.561
Chi phí bộ phận	185.399.414.363	311.655.065.457	49.471.627.146	546.526.106.966
Kết quả kinh doanh bộ phận	67.666.760.108	20.252.055.721	11.237.501.766	99.156.317.595
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				54.310.448.878
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				44.845.868.717
Doanh thu hoạt động tài chính				19.576.769.820
Chi phí tài chính				5.601.650.670
Thu nhập khác				1.268.507.733
Chi phí khác				1.058.596.731
Thuế TNDN hiện hành				12.033.931.189
Lợi nhuận sau thuế				46.996.967.680

8.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.4, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99. Một số số liệu thông tin so sánh cũng được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính như sau:

TÀI SẢN	Mã số	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND	Số đầu năm (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	404.440.967.992	46.540.000.000	357.900.967.992
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	404.440.967.992	46.540.000.000	357.900.967.992
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	1.490.765.526.714	1.848.666.494.706	(357.900.967.992)
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	241.042.103.643	251.343.071.635	(10.300.967.992)
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	347.600.000.000	(347.600.000.000)

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
 TP Hà Nội, Việt Nam
 Ngày 28 tháng 8 năm 2026