

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 46

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 đã được kiểm toán Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 23 tháng 01 năm 2026.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland có trụ sở chính tại: Tầng 3, Tòa nhà 97 – 99 Láng Hạ, 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 năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/Miễn nhiệm
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	Được bầu ngày 28/5/2025
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 28/5/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/07/2025
Ông Dương Đức Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/09/2025 Miễn nhiệm ngày 15/11/2025

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 kế toán 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 NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 riêng, 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.

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

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cẩn

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 300612.1/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 08 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Theo thuyết minh số 4.6.1 – Phải thu ngắn hạn khác:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh có ký kết Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/8/2023 để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center).

Theo văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025: Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đồng ý hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland toàn bộ số tiền đặt cọc là 637,5 tỷ đồng sau khi ký Văn bản thỏa thuận trên.

Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền mà Công ty cổ phần Tập đoàn Everland còn phải thu từ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh khi thanh lý Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center) là 114.500.000.000 VND. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Ngoài ra, do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến ngày 30/09/2025 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác phát hành ngày 31/3/2025. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh như sau:

(i) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Băng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Băng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả thay toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng hợp tác đầu tư một dự án Khu đô thị New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ quyền góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên và đã thu về số tiền là 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (Số tiền 64.200.000.000 VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích phát sinh từ hợp đồng Hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH nên không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

(iii) Ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký kết Hợp đồng đặt cọc để Chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo

dài hơn so với dự kiến, Công Ty Liên Doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến 31/12/2024 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland toàn bộ số lãi vay từ thời điểm 01/03/2024 đến 30/09/2025, số tiền: 99.556.273.971 VND.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, các nội dung đã nêu trong "Vấn đề cần nhấn mạnh" tại Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2024 đã được đơn vị giải quyết như đã nêu trên.



Hoàng Kim Thùy
Phó Giám đốc
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:
1464-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Nam Hải
Kiểm toán viên
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:
4003 -2022-283-1

3-C
TY
I
N V
IÁ
TẾ
HÀ N

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.723.357.799.204	4.227.992.529.494
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	517.641.549.501	464.198.442.713
1. Tiền	111		120.141.549.501	115.898.442.713
2. Các khoản tương đương tiền	112		397.500.000.000	348.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		46.540.000.000	200.640.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2.1	46.540.000.000	200.640.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.848.666.494.706	2.021.359.430.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	172.643.608.781	228.498.116.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.077.079.814.290	951.221.372.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	347.600.000.000	74.081.950.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6.1	251.343.071.635	767.557.991.350
IV. Hàng tồn kho	140		3.256.903.965.013	1.525.313.339.923
1. Hàng tồn kho	141	4.7	3.256.903.965.013	1.525.313.339.923
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		53.605.789.984	16.481.316.232
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8.1	684.176.251	194.911.808
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		52.921.613.733	16.286.404.424
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		661.795.428.756	630.710.393.804
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.762.873.950	65.962.873.950
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6.2	1.762.873.950	65.962.873.950
II. Tài sản cố định	220		27.955.288.273	934.155.684
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	27.955.288.273	934.155.684
- Nguyên giá	222		34.033.778.927	5.798.235.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.078.490.654)	(4.864.079.680)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	7.904.258.673
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	-	7.904.258.673
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		459.500.700.000	459.500.700.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2.2	444.500.700.000	444.500.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2.1	15.000.000.000	15.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		172.576.566.533	96.408.405.497
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8.2	168.488.997.302	94.640.405.497
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.087.569.231	1.768.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.385.153.227.960	4.858.702.923.298

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.475.169.971.697	2.046.011.586.669
I. Nợ ngắn hạn	310		2.641.362.853.215	1.041.400.435.843
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	508.026.257.061	220.938.187.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	1.017.852.278.860	650.133.233.510
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	25.377.115.353	21.568.748.426
4. Phải trả người lao động	314		3.583.580.252	1.357.007.540
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	811.834.091.821	11.325.209.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	967.028.257	15.546.283
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	263.555.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.167.501.611	9.072.502.672
II. Nợ dài hạn	330		833.807.118.482	1.004.611.150.826
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	833.807.118.482	1.004.607.237.463
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	3.913.363
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.909.983.256.263	2.812.691.336.629
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	2.909.983.256.263	2.812.691.336.629
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		44.051.003.221	41.861.005.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		144.652.435.498	70.688.730.225
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.911.733.409	39.279.733.910
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		77.740.702.089	31.408.996.315
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		569.488.257.544	548.350.041.060
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.385.163.227.960	4.858.702.923.298



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng



Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.119.194.855.302	1.192.875.784.911
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	-	173.514.302
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.119.194.855.302	1.192.702.270.609
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	971.988.514.438	1.134.017.772.264
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		147.206.340.864	58.684.498.345
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	56.925.855.193	22.972.777.892
7. Chi phí tài chính	22	5.5	24.418.439.550	17.005.368.099
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.418.439.550	16.994.503.066
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2.167.496.612
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	40.616.891.957	3.613.940.537
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	12.032.433.395	11.395.213.200
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		127.064.431.155	51.810.251.013
12. Thu nhập khác	31	5.8	1.591.167.311	1.715.443.679
13. Chi phí khác	32	5.9	4.044.652.032	7.052.996.541
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.453.484.721)	(5.337.552.862)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		124.610.946.434	46.472.698.151
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	25.735.941.224	12.778.388.134
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.913.363)	(52.790.588)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		98.878.918.573	33.747.100.605
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		77.740.702.089	31.408.996.315
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		21.138.216.484	2.338.104.290
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11	366	140



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng



Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		124.610.946.434	46.472.698.151
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.214.410.974	331.173.002
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.131.804)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(56.924.723.389)	(25.140.274.504)
- Chi phí lãi vay	06		24.418.439.550	16.994.503.066
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		93.317.941.765	38.658.099.715
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		475.262.023.815	(400.277.346.096)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.731.590.625.090)	(647.002.731.217)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		1.460.003.558.453	524.433.134.240
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(74.337.856.248)	(91.746.400.747)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(29.466.708.345)	(70.642.674.831)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(18.462.577.749)	(12.346.704.071)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.377.704.248
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(934.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		174.233.756.601	(657.481.718.759)
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		(17.876.414.332)	(15.168.755.513)
0. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.875.040.000.000)	(1.405.380.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.755.621.950.000	1.326.238.050.000
0. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	362.250.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		50.738.933.500	10.704.289.489
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(86.555.530.832)	278.643.583.976
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	180.000.000.000
0. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	818.109.881.019	741.834.891.584
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(852.345.000.000)	(207.887.502.170)
IV. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.235.118.981)	713.947.389.414

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

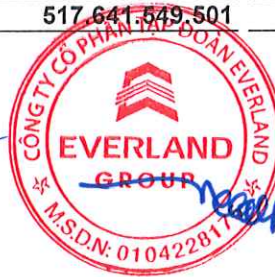
Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		53.443.106.788	335.109.254.631
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		464.198.442.713	129.089.188.082
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		517.641.549.501	464.198.442.713



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng



Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (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. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi thay đổi gần nhất ngày 23 tháng 01 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 2.152.498.360.000 VND, tương đương 215.249.836 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 150 người. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 75 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

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 tour 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Tháng 12 năm 2025, dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đã khánh thành giai đoạn 1 gồm 2 Tòa tháp A và B, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con) đã thực hiện bàn giao và ghi nhận doanh thu, giá vốn liên quan đến tổ hợp Bất động sản này.

Ngoài ra, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

1.6. Cấu trúc Doanh nghiệp

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 Thạnh, phường Xuân Đài, Đắc Lắc
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp
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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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. 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.

3.4. Các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là những khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến khi đáo hạn. Các khoản đầu tư này thường bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích hưởng lãi cố định. Những khoản đầu tư mua ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Vào cuối mỗi năm tài chính, Công ty sẽ thực hiện rà soát và xác định dự phòng giảm giá nếu cần thiết cho các khoản đầu tư này.

Đầu tư vào đơn vị khác:

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty, trừ trường hợp có bằng chứng cho thấy giá trị khoản đầu tư không bị suy giảm.

Nếu sau đó đơn vị nhận đầu tư có lãi, khoản dự phòng trước đó sẽ được hoàn nhập tương ứng với phần giá trị đã lập trước đây, nhưng không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc hoàn nhập dự phòng chỉ được thực hiện khi không còn lý do để ghi nhận khoản dự phòng.

Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn

3.5. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc thiết bị	03 – 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10

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.

3.9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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:

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

3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trả trước ngắn hạn là số tiền đã trả trước cho các dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định, và sẽ được sử dụng trong vòng 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày thanh toán. Chi phí trả trước dài hạn là các khoản đã thanh toán trước để nhận dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định nhưng có thời gian sử dụng trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày chi trả. Tất cả các khoản chi phí trả trước đều được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ dần vào chi phí theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

3.11. 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.

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là sự thỏa thuận giữa các bên thông qua hợp đồng để cùng nhau thực hiện các hoạt động kinh tế, nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các tài sản do các bên tham gia đóng góp cho hoạt động BCC được bên nhận ghi nhận là khoản nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các hình thức của BCC bao gồm: BCC dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát; BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát; BCC theo hình thức phân chia lợi nhuận sau thuế.

3.13. 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 dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.14. 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 hoá 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 riêng 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.

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, 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

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau: • Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; • Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

3.18. 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.

3.19. 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 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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. 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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	11.213.891.094	9.111.353.669
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	108.927.658.407	106.787.089.044
Các khoản tương đương tiền (*)	397.500.000.000	348.300.000.000
Cộng	517.641.549.501	464.198.442.713

(*) Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	46.540.000.000	46.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	46.540.000.000	46.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu (**)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
	61.540.000.000	61.540.000.000	215.640.000.000	215.640.000.000

(*) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 31/12/2025 là khoản tiền gửi có kỳ hạn >3 tháng, lãi suất 4,6% -5,1%/năm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

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).

(**) Số dư trái phiếu tại thời điểm 31/12/2025 là khoản đầu tư Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK233101) phát hành năm 2023, số lượng 150.000 TP, mệnh giá 100.000VND/TP, kỳ hạn 8 năm. Trái phiếu này đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng này.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty cổ phần Everland An Giang	16,67%	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-	(*)
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	113.500.700.000	-	(*)
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-	(*)
		444.500.700.000	-	444.500.700.000	-	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	14.834.152.145	9.452.005.623
Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	4.415.327.280	49.124.271.766
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	9.481.130.795	32.364.261.020
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VinaHud	-	30.284.890.692
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	-	11.982.915.945
Công ty CP Tập đoàn Techco	13.781.790.484	6.224.641.544
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	34.871.744.037	42.828.307.890
Các khách hàng khác	95.259.464.040	46.236.822.153
	-	-
Cộng	172.643.608.781	228.498.116.633
Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.534.258.284	7.359.989.980

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	46.143.900.512	83.912.851.725
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	135.379.247.476	90.457.566.700
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương Mại An Thuận	57.292.832.253	56.039.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân	78.852.933.443	106.676.111.019
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	93.312.005.370	93.072.834.969
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	55.069.261.540	54.731.304.114
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	95.802.616.537	91.465.538.405
Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	116.216.645.001	108.322.872.680
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	85.714.027.246	93.271.447.423
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ TM Việt Phú	79.000.000.000	79.000.000.000
Công ty Cổ phần mặt dựng CAG	49.768.632.826	-
Trả trước cho người bán khác	184.527.712.086	94.271.845.608
	-	-
Cộng	1.077.079.814.290	951.221.372.643

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000
Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.000.000.000	12.700.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	65.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	39.000.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Quốc tế Meta	35.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý tài sản và Đầu tư Toàn cầu	52.000.000.000	-
Các đối tượng khác	89.000.000.000	15.881.950.000
Cộng	347.600.000.000	74.081.950.000

4.6. Phải thu khác

4.6.1. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ	114.520.000.000	637.500.000.000
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (1)	114.500.000.000	637.500.000.000
Khác	20.000.000	
Tạm ứng	78.681.000.000	56.008.442.899
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	50.000.000.000
Ông Lê Thanh Tú	50.000.000.000	-
Ông Trương Quang Thành	26.000.000.000	-
Bà Nguyễn Tâm Bằng	-	6.000.000.000
Tạm ứng khác	2.681.000.000	8.442.899
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.300.967.992	4.432.897.281
Phải thu khác	47.841.041.094	69.616.488.493
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (2)	46.941.041.094	52.615.232.876
Công ty CP Địa ốc Home&Home (thu hộ tiền khách hàng đặt cọc)	900.000.000	17.001.255.617
Các khoản phải thu khác	62.549	162.677
Cộng	251.343.071.635	767.557.991.350

Đây là khoản tiền còn phải thu từ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025 về việc chấm dứt và thanh lý khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án theo Hợp đồng đặt cọc số HH 5/2023/HĐĐC/AK - EVG ngày 11/08/2023.

Theo các điều khoản trong Biên bản thỏa thuận nêu trên:

Khoản tiền đặt cọc là 637.500.000.000 VND (Sáu trăm ba mươi bảy tỷ, năm trăm triệu đồng) sẽ được Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sau ngày ký Văn bản thỏa thuận trên.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã hoàn trả cho Công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ khoản đặt cọc nêu trên.

(2) Đây là khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Theo đó, Công ty Liên doanh TNHH Đô thị mới An Khánh sẽ thanh toán cho công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ lãi vay với Ngân hàng HD Bank để thực hiện hợp đồng HH5/2023/HD ĐC/AK - EVG từ ngày 01/3/2024 đến khi Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án được hoàn tất

Đến ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán cho Công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ khoản lãi phát sinh từ 01/03/2024 đến 30/09/2025 theo thỏa thuận nêu trên.

4.6.2. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ký quỹ, ký cược	1.262.873.950	1.262.873.950
Phải thu dài hạn	500.000.000	64.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh	-	64.200.000.000
Phải thu dài hạn khác	500.000.000	500.000.000
Cộng	1.762.873.950	65.962.873.950

4.7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	3.256.840.964.954	-	1.512.219.158.063	-
Hàng hoá	63.000.059	-	13.094.181.860	-
Cộng	3.256.903.965.013	-	1.525.313.339.923	-

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	112.444.221.891	-	97.442.962.717	-
Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	109.121.842.693	-	108.515.197.910	-
Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	3.028.750.717.449	-	1.300.657.169.094	-
Các dự án khác	6.524.182.921	-	5.603.828.342	-
Cộng	3.256.840.964.954	-	1.512.219.158.063	-

(*) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án tại các dự án:

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 có diện tích 7,32 ha, với tổng mức đầu tư là 786 tỷ đồng.

Hiện trạng dự án: 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 để khởi công xây dựng vào ngày 01/4/2025. Dự án hiện trong giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật.

2. Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng 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.

Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

Tình trạng của dự án: hiện tại 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 đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.

Tại ngày 31/12/2025, dự án đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

3. Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại 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.

Tình trạng của dự án: 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. 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 Quý II/2026, đồng thời tiếp tục hoàn thành các hạng mục khác của Dự án trong năm 2026 và 2027.

4.8. Chi phí trả trước

4.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	554.812.831	26.126.952
Các khoản khác	129.363.420	168.784.856
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	83.795.432	24.631.969
Chi phí thuê nhà tại dự án Vân Đồn	-	40.000.000
Chi phí khác	45.567.988	104.152.887
Cộng	684.176.251	194.911.808

4.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	13.333.867
Các khoản khác	168.488.997.302	94.627.071.630
Chi phí bán hàng các BĐS chưa bàn giao	168.437.293.126	94.625.294.354
Chi phí khác	51.704.176	1.777.276
Cộng	168.488.997.302	94.640.405.497

4.9. Chi phí xây dựng dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án đầu tư đóng tàu chở khách	-	7.904.258.673
Cộng	-	7.904.258.673

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

4.10. 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	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	-	689.086.364	4.888.849.000	220.300.000	-	5.798.235.364
Mua trong năm	96.000.000	-	1.050.295.273	-	-	1.146.295.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	27.089.248.290	-	-	27.089.248.290
Số dư cuối năm	96.000.000	689.086.364	33.028.392.563	220.300.000	-	34.033.778.927
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư đầu năm	-	445.609.304	4.198.170.376	220.300.000	-	4.864.079.680
Tăng trong năm	9.000.000	61.089.996	1.144.320.978	-	-	1.214.410.974
Khấu hao trong năm						
Số dư cuối năm	9.000.000	506.699.300	5.342.491.354	220.300.000	-	6.078.490.654
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	-	243.477.060	690.678.624	-	-	934.155.684
Tại ngày cuối năm	87.000.000	182.387.064	27.685.901.209	-	-	27.955.288.273

- Giá trị còn lại đầu kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không có.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đầu kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.030.425.364 VND.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 27.089.248.290 VND.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.337.167.182 VND.

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	58.263.769.008	58.263.769.008	69.381.682.965	69.381.682.965
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	131.519.486.640	131.519.486.640	57.364.787.238	57.364.787.238
Công ty TNHH MTV FONTE Việt Nam	28.203.359.448	28.203.359.448	-	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal	70.261.959.357	70.261.959.357	-	-
Công ty CP Địa ốc Home & Home	47.236.040.311	47.236.040.311	35.177.308.783	35.177.308.783
Phải trả cho các đối tượng khác	172.541.642.297	172.541.642.297	59.014.408.936	59.014.408.936
	-	-	-	-
Cộng	508.026.257.061	508.026.257.061	220.938.187.922	220.938.187.922
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	6.658.535.926		14.630.915.032	

4.12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thu tiền theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	1.004.195.387.571	647.083.309.310
Các khoản người mua trả tiền trước khác	13.656.891.289	3.049.924.200
	1.017.852.278.860	650.133.233.510

(i): 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).

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 <i>VND</i>	01/01/2025 <i>VND</i>
Chi phí lãi vay	19.670.873.791	10.345.232.639
Trích trước giá vốn liên quan đến chi phí dự án BĐS đã bán	791.473.218.030	-
Các khoản trích trước khác	690.000.000	979.976.851
	811.834.091.821	11.325.209.490

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 <i>VND</i>	01/01/2025 <i>VND</i>
Bảo hiểm xã hội	11.894.400	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	955.133.857	15.546.283
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</i>		-
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	955.133.857	15.546.283
	967.028.257	15.546.283

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	31/12/2025		Phát sinh		01/01/2025	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.631.661.210	12.085.944.975	6.159.601.973	-	8.558.004.212
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	22.476.090.431	18.462.577.749	28.055.510.455	-	12.883.157.725
Thuế thu nhập cá nhân	-	269.363.712	1.211.079.374	1.352.856.597	-	127.586.489
Các loại thuế khác	-	-	1.773.764.920	1.773.764.920	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	26.628.373	26.628.373	-	-
Cộng	-	25.377.115.353	33.689.482.591	37.497.849.518	-	21.568.748.426

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Phát sinh		01/01/2025	
	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	260.715.000.000	260.715.000.000	430.003.000.000	296.278.000.000	126.990.000.000	126.990.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- PGD Chương Dương (1)	129.444.000.000	129.444.000.000	298.732.000.000	296.278.000.000	126.990.000.000	126.990.000.000
	30.000.000.000	30.000.000.000	68.000.000.000	65.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II (2)	99.444.000.000	99.444.000.000	230.732.000.000	231.278.000.000	99.990.000.000	99.990.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	134.111.000.000	134.111.000.000	657.851.000.000	523.740.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Quảng Ninh (5)	131.271.000.000	131.271.000.000	131.271.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hà Nam (3)	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (4)	2.840.000.000	2.840.000.000	3.580.000.000	740.000.000	-	-
Vay dài hạn	833.807.118.482	833.807.118.482	519.377.881.019	690.178.000.000	1.004.607.237.463	1.004.607.237.463
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Quảng Ninh (5)	819.902.564.484	819.902.564.484	507.786.897.159	163.598.000.000	475.713.667.325	475.713.667.325
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (4)	13.904.553.998	13.904.553.998	11.590.983.860	3.580.000.000	5.893.570.138	5.893.570.138
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hà Nam (3)	-	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000
Cộng	1.097.362.118.482	1.097.362.118.482	1.475.960.881.019	1.510.196.000.000	1.131.597.237.463	1.131.597.237.463

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

Thông tin chi tiết khoản vay:

- (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 kế 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 Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty);
 - + Thế chấp bằng giá trị bất động sản của cá nhân ông Lê Đình Vĩnh (Chủ tịch HĐQT Công ty)
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 30.000.000.000 đồng
- (2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 2890-LAV-202402104 ngày 27 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:
 - Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 5,8%/năm;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2024 - 2025 (không bao gồm kinh doanh bất động sản, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết);
 - Biện pháp bảo đảm:
 - + Cầm cố trái phiếu Agribank 233101 của Công ty;
 - + Thế chấp bằng bất động sản thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vĩnh (Chủ tịch HĐQT Công ty).
 - + Thế chấp bằng bất động sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty).
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 99.444.000.000 đồng

- (3) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23/MB/HĐTD ngày 24 tháng 08 năm 2023 với các nội dung như sau:
 - Số tiền cấp tín dụng : 523.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 36 tháng (từ ngày 01/09/2023 đến ngày 31/08/2026);
 - Lãi suất cho vay: 12%/năm;
 - Mục đích vay: Vay thanh toán Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án (HĐĐC)/ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án (HĐCNMPDA) - dự án HH5 theo GCN QSD đất có số sổ GCN CT-DA 00506 ngày 21/03/2020 thuộc dự án Sky Lumire Centre được ký kết giữa Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh và Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand;
 - Biện pháp bảo đảm:
 - + Quyền sử dụng đất tại Ô đất ký hiệu HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh;
 - + Bảo lãnh của Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh;
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 0 đồng
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Quảng Ninh 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 (Crystal Holiday), vận chuyển tối đa 99 khách/tàu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand - Chi nhánh Quảng Ninh;
 - Thế chấp bằng 02 (hai) tàu chờ khách du lịch Crystal Holidays
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 16.744.553.998 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.840.000.000 đồng
- (5) Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quảng Ninh theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 85/24MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023:
 - Hạn mức cấp tín dụng là 1.000.000.000.000 đồng.
 - Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán chi phí để thực hiện Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn (nay là Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh).
 - Thời hạn vay: Từ 60 tháng
 - Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ
 - Biện pháp bảo đảm: 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. Không bao gồm 784 căn hộ và một phần diện tích sân thương mại đã bán cùng quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh các căn hộ, sân thương mại này.
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 951.173.564.484 đồng. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 131.271.000.000 đồng

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.17. Vốn chủ sở hữu							
4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	43.308.880.266	362.281.469.291	2.596.984.817.330	
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	31.408.996.315	2.338.104.290	33.747.100.605	
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	
- Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.258.097.571	(2.258.097.571)	-	-	
- Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.279.048.785)	-	(1.279.048.785)	
- Thù lao BKS, BGD	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)	
- Tăng/giảm do hợp nhất và tăng vốn công ty Ván Đòn	-	-	-	-	183.730.467.479	183.730.467.479	
Số dư cuối năm trước	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	
Số dư đầu năm nay	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	
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	77.740.702.089	21.138.216.484	98.878.918.573	
- Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.189.997.877	(2.189.997.877)	-	-	
- Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.094.998.939)	-	(1.094.998.939)	
- Thù lao BKS, BGD	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)	
Số dư cuối năm	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	

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

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	26,33%	566.691.000.000	26,33%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	7,50%	161.437.500.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	5,43%	116.850.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	60,74%	1.307.519.860.000	60,74%
Cộng	2.152.498.360.000	100%	2.152.498.360.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

4.17.4. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>		

4.17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	44.051.003.221	41.861.005.344

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	656.785.293.546	1.130.414.568.397
Doanh thu kinh doanh bất động sản	388.625.632.314	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	73.783.929.442	62.461.216.514
Doanh thu khác		-
	1.119.194.855.302	1.192.875.784.911

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	173.514.302
	-	173.514.302

5.3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	610.286.332.502	1.080.806.776.027
Giá vốn bất động sản đã bán	294.793.686.417	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	66.908.495.519	53.210.996.237
Cộng	971.988.514.438	1.134.017.772.264

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.474.723.389	14.514.029.382
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.131.804	-
Lãi từ hợp đồng đặt cọc (**)	17.850.000.000	-
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	5.600.000.000	8.458.748.510
Cộng	56.925.855.193	22.972.777.892

(*): Đây là khoản lãi phát sinh từ việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng vốn góp và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 (hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh thực hiện dự án Khu đô thị New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang) cho Hợp đồng số 01/2025/HĐCN/EVG-TV ngày 17/3/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần sản Sản xuất nội Thất Tâm Việt, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là: 69.800.000.000 VND.

Tại thời điểm lập báo tài chính này, Công ty cổ phần sản xuất nội thất Tâm Việt đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho Công ty cổ phần tập Tập đoàn Everland.

(**) Đây là khoản lãi phát sinh theo Biên bản thỏa thuận khoản hoàn trả theo Văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh

5.5. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	24.418.439.550	16.994.503.066
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	10.865.033
Cộng	24.418.439.550	17.005.368.099

5.6. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	1.800.447.358	3.120.070.525
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	26.036.230	336.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	397.318.448	316.045.750
Chi phí bằng tiền khác	38.393.089.921	177.487.972
Cộng	40.616.891.957	3.613.940.537

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.681.638.950	4.959.888.377
Chi phí đồ dùng văn phòng	90.017.417	172.431.286
Chi phí khấu hao TSCĐ	200.203.020	697.667.647
Thuế, phí và lệ phí	29.781.015	94.974.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.343.534.365	4.805.085.718
Chi phí bằng tiền khác	687.258.628	665.165.951
Cộng	12.032.433.395	11.395.213.200

5.8. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền lãi phạt thu được	1.582.496.772	-
Các khoản khác	8.670.539	1.715.443.679
Cộng	1.591.167.311	1.715.443.679

5.9. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt	1.420.098.117	2.322.851.082
Các khoản khác	2.624.553.915	4.730.145.459
Cộng	4.044.652.032	7.052.996.541

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Tập đoàn Everland	10.336.689.818	8.941.627.836
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Everland Vân Đồn	12.526.607.203	683.365.520
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Everland Phú Yên	1.744.250.679	1.652.019.076
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	625.099.355	930.299.128
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Meta Tour	432.731.430	410.771.589
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Kingsun Việt Nam	70.562.739	160.304.985
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	25.735.941.224	12.778.388.134

5.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	77.740.702.089	31.408.996.315
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	77.740.702.089	31.408.996.315
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.094.998.939)	(1.279.048.785)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	366	140

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.207.245.881.019	741.834.891.584
	1.207.245.881.019	741.834.891.584

6.2. Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.241.481.000.000	207.887.502.170
	1.241.481.000.000	207.887.502.170

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản nợ tiềm tàng

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại dự án bất động sản

Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (Công ty con) đã ký kết thỏa thuận ba (3) bên với khách hàng mua căn hộ tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và ngân hàng cho các khách hàng mua các căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa các khách hàng và Ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

7.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đang được Công ty ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án 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 (công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

7.3. 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 và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

7.4. 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.

7.4.1. 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, trưởng ban kiểm soát, kế toán trưởng). 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.

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:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	906.736.000	260.813.787
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	329.187.000	231.265.128
Ông Dương Đức Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 15/09/2025 đến ngày 15/11/2025	60.916.666	-
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT từ ngày 28/5/2025	35.000.000	-
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14/07/2025	171.000.000	
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT đến ngày 28/5/2025	25.000.000	60.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng đến ngày 09/10/2025	538.691.500	63.854.000
Bà Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng đến ngày 13/04/2024		40.809.228
Bà Nguyễn Thu Ngân	Kế toán trưởng từ ngày 10/10/2025	214.494.000	
		2.593.025.166	968.742.143

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.

Tại thời điểm báo cáo, một số khoản vay của Công ty được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của các thành viên quản lý chủ chốt theo như chi tiết thuyết minh tại mục 4.16- Vay và nợ thuê tài chính

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.

7.4.2. 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 phát sinh chủ yếu trong kỳ

Công ty Luật TNHH Vietthink	Bên có liên quan với ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Là khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Là khoản đầu tư khác
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Bên có liên quan với Bà Lương Thị Bích Hạnh - Phụ trách Kiểm toán nội bộ
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Cảnh Hoàng	Người quản lý của Công ty cổ phần Meta Tour và Công ty cổ phần King Sun Việt Nam (Công ty con)
Thành viên HĐQT, BGĐ và Ban Kiểm soát	

Giao dịch với các bên liên quan khác trong năm:

	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thu hồi tạm ứng	50.000.000.000	78.612.236.000
	Chi tạm ứng	-	30.000.000.000
	Chi trả gốc vay	-	10.000.000.000
	Trả lãi tiền vay	-	45.205.479
Ông Phạm Văn Trọng	EVL Vân Đồn (Công ty con) Cho vay	28.000.000.000	40.000.000.000
	EVL Vân Đồn (Công ty con) Thu hồi nợ cho vay	28.000.000.000	40.000.000.000
	Lãi cho vay	227.375.342	383.123.288
Ông Bùi Cảnh Hoàng	Cho vay	29.000.000.000	12.700.000.000
	Trả tiền vay	18.700.000.000	
	Lãi cho vay	772.630.132	85.863.013
Bà Lương Thị Bích Hạnh	Cho vay	3.600.000.000	
	Trả tiền vay	5.000.000.000	-
	Lãi cho vay	277.849.314	
Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển BĐS Phương Uyên	EVL Phú Yên cho vay	-	40.000.000.000
	Lãi cho vay	1.800.000.000	335.342.466
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Cho vay	81.000.000.000	
	Trả tiền vay	81.000.000.000	
	Lãi cho vay	800.753.425	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Cho vay	75.000.000.000	
	Trả tiền vay	75.000.000.000	
	Lãi cho vay	851.506.849	
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Cho thuê xe EVL vân Đồn	-	45.000.000
	CRH mua vé máy bay của Meta Tour	-	2.966.137.260
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Mua hàng hóa của Công ty CP Kingsun Việt Nam	31.125.258.532	10.761.800.000
	Mua dịch vụ của Công ty CP Kingsun Việt Nam	9.368.281.367	3.183.380.917
	Mua dịch vụ vé máy bay của Công ty CP Meta Tour	22.225.260	
	Mua dịch vụ du lịch của Công ty CP Meta Tour	1.012.388.926	
	Cung cấp dịch vụ buồng phòng cho Công ty CP Meta Tour	50.308.152.268	
Công ty Luật TNHH Vietthink	EVL Cho thuê xe ô tô	720.000.000	
	EVL cho thuê văn phòng	2.971.354.626	
	mua dịch vụ vé máy bay của Công ty CP Meta Tour	354.372.055	
Công ty Cổ phần Everland Vinh Phúc	EVL cho thuê văn phòng	202.474.132	101.676.249

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
Công ty Luật TNHH Vietthink	738.224.830	20.591.173
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	675.329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	91.939.901
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	4.796.033.454	7.246.783.577
Cộng	5.534.258.284	7.359.989.980

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay là các bên liên quan		
Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.000.000.000	12.700.000.000
Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000
Công ty TNHH KD và PT BĐS Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
Cộng	67.100.000.000	58.200.000.000

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	141.320.000	218.108.000
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	6.517.215.926	14.412.807.032
Cộng	6.658.535.926	14.630.915.032

7.5. 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	Bán hàng hóa	Kinh doanh BĐS	Cung cấp dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	656.785.293.546	388.625.632.314	73.783.929.442	1.119.194.855.302
Chi phí bộ phận	610.286.332.502	294.793.686.417	66.908.495.519	971.988.514.438
Kết quả kinh doanh bộ phận	46.498.961.044	93.831.945.897	6.875.433.923	147.206.340.864
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				52.649.325.352
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				94.557.015.512
Doanh thu hoạt động tài chính				56.925.855.193
Chi phí tài chính				24.418.439.550
Thu nhập khác				1.591.167.311
Chi phí khác				4.044.652.032
Thuế TNDN hiện hành				25.735.941.224
Thuế TNDN hoãn lại				(3.913.363)
Lợi nhuận sau thuế				98.878.918.573

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng



Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

01 ANH