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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**6.101.590.556.777**	**5.723.357.799.204**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**172.280.178.874**	**517.641.549.501**
1.	Tiền	111		50.280.178.874	120.141.549.501
2.	Các khoản tương đương tiền	112		122.000.000.000	397.500.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**712.837.173.639**	**404.440.967.992**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.8	712.837.173.639	404.440.967.992
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.643.897.076.651**	**1.490.765.526.714**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	308.721.423.491	172.643.608.781
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.120.500.071.937	1.077.079.814.290
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	214.675.581.223	241.042.103.643
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**3.494.859.027.609**	**3.256.903.965.013**
1.	Hàng tồn kho	141	V.5	3.494.859.027.609	3.256.903.965.013
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**77.717.100.004**	**53.605.789.984**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6	930.702.215	684.176.251
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		76.683.487.160	52.921.613.733
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.11	102.910.629	-
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**664.053.539.977**	**661.795.428.756**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.771.462.340**	**1.762.873.950**
1.	Phải thu dài hạn khác	215		1.771.462.340	1.762.873.950
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**28.166.893.498**	**27.955.288.273**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	28.166.893.498	27.955.288.273
	- Nguyên giá	*222*		35.960.179.594	34.033.778.927
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(7.793.286.096)	(6.078.490.654)
III.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**V.8**	**474.903.275.343**	**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		30.402.575.343	15.000.000.000
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**159.211.908.796**	**172.576.566.533**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6	157.901.840.184	168.488.997.302
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.310.068.612	4.087.569.231
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**6.765.644.096.754**	**6.385.153.227.960**

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**3.793.785.342.176**	**3.475.169.971.697**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.485.905.208.762**	**2.641.362.853.215**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	601.657.686.095	508.026.257.061
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	969.781.832.374	1.017.852.278.860
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	19.303.653.581	25.377.115.353
4.	Phải trả người lao động	315		9.184.874.056	3.583.580.252
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.12	529.470.548.320	811.834.091.821
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13	3.321.190.447	967.028.257
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.14	343.140.922.278	263.555.000.000
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		10.044.501.611	10.167.501.611
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.307.880.133.414**	**833.807.118.482**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.13	9.209.622.241	-
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.14	1.298.670.511.173	833.807.118.482
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	V.15	**2.971.858.754.578**	**2.909.983.256.263**
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		89.403.334.353	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*		56.837.548.740	77.740.702.089
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		579.007.847.004	569.488.257.544
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.765.644.096.754**	**6.385.153.227.960**

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Thanh Hằng	Nguyễn Thu Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế đến cuối kỳ này	Lũy kế đến cuối kỳ trước
				Kỳ này	Kỳ trước		
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	VI.1	**251.301.846.106**	**187.383.993.923**	**896.984.270.667**	**574.553.646.767**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**251.301.846.106**	**187.383.993.923**	**896.984.270.667**	**574.553.646.767**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	214.588.032.801	170.370.751.381	761.114.139.767	538.298.609.431
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)**	**20**		**36.713.813.305**	**17.013.242.542**	**135.870.130.900**	**36.255.037.336**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	9.093.891.534	8.580.180.150	28.670.661.356	30.594.376.507
7.	Chi phí tài chính	23	VI.4	4.172.916.305	2.070.057.415	9.774.566.975	6.000.850.574
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*4.120.155.126*	*2.070.057.415*	*9.627.630.192*	*6.000.850.574*
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	8.618.112.565	517.123.729	43.841.059.551	1.671.332.089
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.623.995.576	2.927.535.231	29.711.497.468	8.730.363.613
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))**	**30**		**22.392.680.393**	**20.078.706.317**	**81.213.668.262**	**50.446.867.567**
11.	Thu nhập khác	31		1.113.811.603	508.215.692	2.382.319.336	1.124.733.030
12.	Chi phí khác	32		747.781.089	441.792.770	1.806.377.820	3.138.255.516
13.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**366.030.514**	**66.422.922**	**575.941.516**	**(2.013.522.486)**

14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**22.758.710.907**	**20.145.129.239**	**81.789.609.778**	**48.433.345.081**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	4.723.433.724	4.157.265.718	16.757.364.914	10.359.310.973
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	(3.913.363)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**18.035.277.183**	**15.987.863.521**	**65.032.244.864**	**38.077.947.471**
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		15.615.615.600	15.013.887.962	52.738.908.855	35.730.651.631
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.419.661.583	973.975.559	12.293.336.009	2.347.295.840
22	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	71	VI.8	71	70	240	166

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Thanh Hằng	Nguyễn Thu Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**		**81.789.609.778**	**48.433.345.081**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản:**				
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.714.795.442	687.088.999
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(28.661.463.532)	(30.594.376.507)
	Chi phí đi vay	06		9.627.630.192	6.000.850.574
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**64.470.571.880**	**24.526.908.147**
	Thay đổi các khoản phải thu	09		(176.977.244.055)	29.137.312.224
	Thay đổi hàng tồn kho	10		(237.955.062.596)	(928.522.778.601)
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(218.483.462.656)	754.842.304.782
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		10.340.631.154	(98.896.349.052)
	Chi phí đi vay đã trả	14		(9.320.276.227)	(10.635.070.820)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.528.700.094)	(17.891.524.432)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(492.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(589.945.542.594)**	**(247.931.197.752)**
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		(1.926.400.667)	(16.826.119.059)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.049.040.000.000)	(363.818.050.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		733.719.638.536	170.100.000.000
4.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		-	69.800.000.000
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.155.365.678	18.424.430.127
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(297.091.396.453)**	**(122.319.738.932)**

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		753.573.720.362	495.099.645.721
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(209.124.405.393)	(158.834.000.000)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.773.746.549)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**541.675.568.420**	**336.265.645.721**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(345.361.370.627)**	**(33.985.290.963)**
	Tiền đầu kỳ	**60**		**517.641.549.501**	**464.198.442.713**
	Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**V.1**	**172.280.178.874**	**430.213.151.750**

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Thanh Hằng	Nguyễn Thu Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
EVERLAND GROUP
M.S.D.N: 0104275175

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo Quý III từ ngày 01/07/2026 đến 30/09/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất này là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính hợp nhất.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Các thông tin chính của doanh nghiệp:

Công ty cổ phần Tập đoàn Everland ("Công ty"), hoạt động 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 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 28 ngày 22/07/2026.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.260.117.370.000 VND *(Bằng chữ: Hai ngàn hai trăm sáu mươi tỷ, một trăm mười bảy triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn).*

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư, kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

4. Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 05 công ty con như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Lô M1, khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, đặc khu Vân Đồn, thành phố Quảng Ninh, Việt Nam.	60,00%	60,00%
2	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	91,25%	91,25%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	90,00%	90,00%
4	Công ty cổ phần Meta Tour	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	90,00%	90,00%
5	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	60,00%	60,00%

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

Stt	Tên chi nhánh/ văn phòng đại diện	Địa chỉ	Hình thức hạch toán
1	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh thành phố 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.	Hạch toán độc lập
2	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Văn phòng đại diện tại Phú Yên	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
3	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc
4	Công ty cổ phần 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, thành phố Quảng Ninh, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc
5	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.	Hạch toán phụ thuộc

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm: Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 dương lịch.

Kỳ kế toán Quý III năm 2026: Bắt đầu từ 01/07/2026 đến 30/09/2026.

Kỳ kế toán năm 2026: Bắt đầu từ 01/01/2026 đến 31/12/2026.

2. Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

2. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất lập 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.

Bảo 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không được trình bày tại chỉ tiêu này mà phải trình bày tại chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác hoặc Tài sản dài hạn khác.

3. Hàng tồn kho

Bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

- Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải	06 - 30 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	04 - 25 năm

6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 từ 02 - 20 năm.

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

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

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

8. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

9. Chi phí đi vay

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

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

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

10. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12. Các khoản ứng trước

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

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

13. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty và các công ty con đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất; và

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

- Chi phí đi vay vốn;

- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

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

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

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

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

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

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

- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

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

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

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

Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Tiền mặt	28.602.594.042	11.213.891.094
+	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.677.584.832	108.927.658.407
+	Các khoản tương đương tiền (i)	122.000.000.000	397.500.000.000
	Cộng	**172.280.178.874**	**517.641.549.501**

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 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.

2. Phải thu khách hàng

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	32.874.718.487	34.871.744.037
+	Công ty cổ phần Tập đoàn Techco	-	13.781.790.484
+	Công ty cổ phần Thương mại Mango Việt Nam	78.349.474.793	4.415.327.280
+	Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	65.606.759.873	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	50.005.539.419	14.834.152.145
+	Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	11.951.269.520	4.796.033.454
+	Các đối tượng khác	69.933.661.399	82.555.393.352
	Cộng	**308.721.423.491**	**172.643.608.781**
	Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	***12.926.266.205***	***5.534.258.284***
+	Công ty Luật TNHH Vietthink	889.485.280	738.224.830
+	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	21.600.000	-
+	Công ty Cổ phần Everland Đông Bắc (Tên cũ là Công ty Cổ phần Vĩnh Phúc)	63.911.405	-
+	Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	11.951.269.520	4.796.033.454

3. Trả trước cho người bán

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	42.756.498.792	46.143.900.512
+	Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	117.791.894.393	116.216.645.001
+	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	14.207.911.806	22.341.352.729
+	Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	98.135.649.131	85.714.027.246
+	Công ty cổ phần 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	101.390.235.723	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	33.597.562.023	78.852.933.443
+	Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	154.313.818.614	135.379.247.476
+	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	62.244.705.890	57.292.832.253

+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	85.600.000.000	95.802.616.537
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	53.683.965.458	55.069.261.540
+ Công ty cổ phần Mặt dựng CAG	44.925.764.434	49.768.632.826
+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam	8.171.002.986	9.127.684.240
+ Công ty cổ phần Lecmax Việt Nam	4.886.975.602	8.349.055.800
+ Công ty cổ phần phát triển đầu tư xây dựng Việt Nam	48.816.026.814	40.314.593.279
+ Công ty cổ phần thiết bị kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy Hoàng Long	15.099.624.876	5.851.613.426
+ Công ty TNHH Tự động hóa Tiến Phát	2.594.110.097	10.585.309.388
+ Công ty cổ phần Công Nghệ IHN	5.565.287.331	-
+ Công ty TNHH xây dựng 289 EPC	4.566.520.361	-
+ Công ty cổ phần Thương Mại Dịch Vụ PCCC Hà Thành	9.589.316.918	-
+ Công ty TNHH Thiết Bị Công Nghệ Khải Hoàn	5.998.033.800	-
+ Công ty TNHH Hoàng Nhật Hồng	7.000.000.000	-
+ Trả trước cho người bán khác	161.954.456.314	146.661.304.452
Cộng	**1.120.500.071.937**	**1.077.079.814.290**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan	***33.597.562.023***	***78.852.933.443***
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	33.597.562.023	78.852.933.443

4. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
4.1. Phải thu khác ngắn hạn	***214.655.581.223***	-	***241.022.103.643***	-
+ Tạm ứng	48.167.040.501	-	78.683.500.000	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	-	161.441.041.094	-
+ Phải thu khác	4.488.540.722	-	900.062.549	-
+ Ký cược, ký quỹ	162.000.000.000		-	-
Đặt cọc nhận nhượng cổ phần Công ty cổ phần Everland Đông Bắc (1)	*162.000.000.000*	-	-	-
4.2. Phải thu khác dài hạn	***1.791.462.340***	-	***1.782.873.950***	-
+ Ký cược, ký quỹ. Trong đó chủ yếu là:	1.291.462.340	-	1.262.873.950	-
Công ty cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản Đông Dương (2)	*1.161.024.150*	-	*1.161.024.150*	-
Đối tượng khác	*130.438.190*	-	*121.849.800*	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	**216.447.043.563**	-	**242.804.977.593**	-

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	**4.480.601.384**	**-**	**4.480.601.384**	**-**
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH*	*4.480.601.384*	-	*4.480.601.384*	-

(1) Khoản tiền Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc cho Ông Lê Minh Hải để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần Everland Đông Bắc theo Hợp đồng số 02/2026/HDDC-EVG ký ngày 16/06/2026.

(2) Khoản tiền Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc cho Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng thuê văn phòng số 0108/2019/HĐTVP-ĐD-EVG ngày 21/8/2019.

5. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.494.586.350.209	-	3.256.840.964.954	-
+ Hàng hóa	272.677.400	-	63.000.059	-
Cộng	**3.494.859.027.609**	**-**	**3.256.903.965.013**	**-**

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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (a)	3.488.509.031.561	3.250.316.782.033
- Chi phí SXKD dở dang ngắn hạn khác	6.077.318.648	6.524.182.921
Cộng	**3.494.586.350.209**	**3.256.840.964.954**

(a) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (bán, cho thuê, khai thác…) chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng các dự án:

❖ 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, thành phố Quảng Ninh do Công ty cổ phần Everland Vân Đồn làm chủ 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: Chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ thủ tục pháp lý của Dự án và tổ chức thi công xây dựng, hoàn thiện các hạng mục để đưa vào khai thác theo từng giai đoạn. Trong đó, các Tòa A+B và Tòa F (quy mô gồm 979 phòng/ căn hộ du lịch và các phòng họp hội nghị, hội thảo) đã hoàn thành xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng và khai thác, vận hành dưới thương hiệu Centara Hotel & Residences Van Don từ ngày 01/10/2026. Chủ đầu tư đang phối hợp với các nhà thầu xây dựng và hoàn thành các hạng mục còn lại (Tòa C+D+E) để đưa toàn bộ Dự án vào khai thác trong năm 2027 và năm 2028.

- 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 3.256.883.951.115 đồng.

❖ 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 làm chủđầu 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 121.885.118.404 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.

❖ 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.

- 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 109.765.937.826 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…

6. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Ngắn hạn	***930.702.215***	***684.176.251***
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	715.101.722	554.812.831
+ Chi phí mua bảo hiểm 02 tàu du lịch biển	73.497.434	83.795.432
+ Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	142.103.059	45.567.988
- Dài hạn	***157.901.840.184***	***168.488.997.302***
+ Chi phí chờ phân bổ liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao.	133.245.222.945	168.437.293.126
+ Chi phí chờ phân bổ liên quan đến hoạt động vận hành	24.155.664.113	-
+ Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	500.953.126	51.704.176
Cộng	**158.832.542.399**	**169.173.173.553**

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu kỳ	-	**651.086.364**	**33.028.392.563**	**354.300.000**	**34.033.778.927**
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		**651.086.364**	**33.028.392.563**	**354.300.000**	**34.033.778.927**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu kỳ		**421.440.500**	**4.198.170.376**	**244.468.804**	**6.078.490.654**
- Khấu hao trong kỳ		40.117.500	1.659.977.945	14.699.997	1.714.795.442
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		**515.048.000**	**7.002.469.299**	**275.768.797**	**7.793.286.096**
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ	-	176.155.864	27.695.312.457	83.819.952	27.955.288.273
- Tại ngày cuối kỳ	-	**136.038.364**	**27.952.323.931**	**78.531.203**	**28.166.893.498**

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.337.167.182 VND.

8. Các khoản đầu tư tài chính

8.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	**Giá trị ghi sổ** VND	**Giá gốc** VND	**Giá trị ghi sổ** VND
Ngắn hạn	**712.837.173.639**	**712.837.173.639**	**404.440.967.992**	**404.440.967.992**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	49.040.000.000	49.040.000.000	46.540.000.000	46.540.000.000
Tiền cho vay (ii)	645.420.361.464	645.420.361.464	347.600.000.000	347.600.000.000
+ *Công ty cổ phần Bất động sản Quốc tế Meta*	95.000.000.000	95.000.000.000	*35.000.000.000*	*35.000.000.000*
+ *Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển bất động sản Phương Uyên*	63.000.000.000	63.000.000.000	*40.000.000.000*	*40.000.000.000*
+ *Công ty TNHH đầu tư phát triển Lan Anh*	87.920.361.464	87.920.361.464	*65.500.000.000*	*65.500.000.000*
+ *Công ty TNHH Đầu tư và du lịch Bái Tử Long*	85.000.000.000	85.000.000.000	-	-
+ *Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú*	88.000.000.000	88.000.000.000	*39.000.000.000*	*39.000.000.000*
+ *Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn*	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-
+ *Bà Lương Thị Bích Hạnh*	4.500.000.000	4.500.000.000	*4.100.000.000*	*4.100.000.000*
+ *Ông Bùi Cảnh Hoàng*	23.000.000.000	23.000.000.000	*23.000.000.000*	*23.000.000.000*
+ *Ông Lê Đình Tuấn*	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
+ *Đối tượng khác*	109.000.000.000	109.000.000.000	*89.000.000.000*	*89.000.000.000*
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	18.376.812.175	18.376.812.175	10.300.967.992	10.300.967.992
Dài hạn	**30.402.575.343**	**30.402.575.343**	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**
+ Trái phiếu (iii)	30.000.000.000	30.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Lãi phải thu về đầu tư trái phiếu	402.575.343	402.575.343	-	-
Cộng	**743.239.748.982**	**743.239.748.982**	**419.440.967.992**	**419.440.967.992**
Trong đó: Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan	***117.500.000.000***	***117.500.000.000***	***27.100.000.000***	***27.100.000.000***

+	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-
+	Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.500.000.000	4.500.000.000	4.100.000.000	4.100.000.000
+	Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000
+	Ông Lê Đình Tuấn	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-

(i) Số dư các khoản tiền gửi tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn (Sổ tiết kiệm) bằng VND như sau:

- Sổ tiết kiệm 7.040.000.000 VND, có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này 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 Phú Yên (bên nhận bảo lãnh).

- Sổ tiền gửi có kỳ hạn (Sổ tiết kiệm) 30.000.000.000 VND có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, dưới 12 tháng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Trì.

- Sổ tiền gửi có kỳ hạn (Sổ tiết kiệm) 12.000.000.000 VND có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, dưới 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Quảng Ninh

(ii) Số dư Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30/09/2026 bao gồm các khoản cho tổ chức/cá nhân vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng và không kỳ hạn, lãi suất từ 3.5%/năm đến 5%/năm.

(iii) Số dư Trái phiếu tại ngày 30/09/2026:

- Chuyển nhượng trái phiếu 15.000.000.000 tương ứng số dư khoản đầu tư tại đầu kỳ: Ngày 11/02/2026, Công ty thực hiện chuyển nhượng lô trái phiếu số AGRIBANK233101 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, số lượng: 150.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 VND.
- Đầu tư trái phiếu 30.000.000.000 tăng thêm tương ứng số dư khoản đầu tư tại cuối kỳ: tại ngày 30/09/2026 là khoản đầu tư trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam phát hành ra công chúng năm 2026 (AGRIBANK263601), số lượng 300.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng / trái phiếu , kỳ hạn 10 năm.

8.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Stt	Công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty cổ phần Everland An Giang	16,67%	200.000.000.000	-	(**)	16,67%	200.000.000.000	-	(**)
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	(**)	18,92%	113.500.700.000	-	(**)
3	Công ty cổ phần Everland Đông Bắc (Tên cũ: Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc).	16,58%	131.000.000.000	-	(**)	16,58%	131.000.000.000	-	(**)
	Cộng		**444.500.700.000**	**-**			**444.500.700.000**	**-**	

(**) Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào các công ty chưa niêm yết cổ phiếu. Vì vậy Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính nêu trên.

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	167.480.357.229	131.519.486.640
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	49.219.556.011	58.263.769.008
+ Công ty cổ phần Địa ốc Home&Home	27.436.040.311	47.236.040.311
+ Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	51.170.725.979	70.261.959.357
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	22.220.446.594	6.517.215.926
+ Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	17.116.272.462	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	2.494.299.980	8.327.154.690
+ Công ty cổ phần Đầu tư P69	18.342.798.030	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 cổ phần Sản xuất Dây lưới thép Nam Định	22.609.652.175	-
+ Công ty cổ phần Mặt dựng CAG	5.811.442.070	-
+ Công ty TNHH Thiết bị Công nghệ Khải Hoàn	6.047.347.020	-
+ Công ty cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2	7.734.838.013	5.673.039.898
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	21.233.890.690	3.735.607.523
+ Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	20.864.420.102	7.709.628.419
+ Công ty TNHH Tự động hóa Tiến Phát	6.900.019.120	18.222.802.135
+ Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	20.082.913.246	28.203.359.448
+ Công ty cổ phần Lecmax Việt Nam	11.723.101.949	737.894.482
+ Công ty cổ phần THH Decor	9.586.492.101	6.566.423.060
+ Công ty cổ phần Woodsland	8.691.221.372	13.938.106.662
+ Công ty TNHH Artelia Việt Nam	1.951.465.432	2.972.468.886
+ Các đối tượng khác	95.919.065.359	55.811.372.664
Cộng	**601.657.686.095**	**508.026.257.061**
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan	***23.334.412.156***	***6.658.535.926***
+ Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	22.220.446.594	6.517.215.926
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	71.050.000	141.320.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	1.042.915.562	-

10. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Ngắn hạn	***969.781.832.374***	***1.017.852.278.860***
+ Thanh toán theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án (*)	965.109.382.837	1.004.195.387.571
+ Khách hàng khác	4.672.449.537	13.656.891.289
Cộng	**969.781.832.374**	**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 du lịch 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, đặc khu Vân Đồn, thành phố Quảng Ninh.

11. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	01/01/2026		Phát sinh trong kỳ		30/09/2026	
	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	3.839.550.183	3.533.024.371	102.910.629	3.041.097.651
+ Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.213.501.740	1.213.501.740	-	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	22.476.090.431	13.979.864.294	21.528.700.094	-	14.927.254.631
+ Thuế thu nhập cá nhân	-	269.363.712	2.517.854.043	1.636.840.927	-	1.150.376.828
+ Các loại thuế khác	-	-	1.586.421.518	1.401.497.047	-	184.924.471
Cộng	**-**	**25.377.115.353**	**23.137.191.778**	**29.313.564.179**	**102.910.629**	**19.303.653.581**

12. Chi phí phải trả

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Chi phí lãi vay	28.362.659.207	19.670.873.791
+	Chi phí trích trước giá vốn công trình	501.107.889.113	791.473.218.030
+	Chi phí tư vấn, kiểm toán	-	690.000.000
	Cộng	**529.470.548.320**	**811.834.091.821**

13. Phải trả khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả khác ngắn hạn	***3.321.190.447***	***967.028.257***
+ Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	936.759.340	11.894.400
+ Phải trả, phải nộp khác	2.384.431.107	955.133.857
Phải trả khác dài hạn	***9.209.622.241***	-
+ Kinh phí bảo trì	9.209.622.241	-
Cộng	**12.530.812.688**	**967.028.257**

14. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND.

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**343.140.922.278**	**343.140.922.278**	**288.710.327.671**	**209.124.405.393**	**263.555.000.000**	**263.555.000.000**
	163.689.327.671	**163.689.327.671**	**163.689.327.671**	**129.444.000.000**	**129.444.000.000**	**129.444.000.000**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	46.696.104.271	46.696.104.271	46.696.104.271	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II (2)	107.993.223.400	107.993.223.400	107.993.223.400	99.444.000.000	99.444.000.000	99.444.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Yên Vĩnh Phúc (3)	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	***179.451.594.607***	***179.451.594.607***	***125.021.000.000***	***79.680.405.393***	***134.111.000.000***	***134.111.000.000***
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (4)	176.691.594.607	176.691.594.607	122.961.000.000	77.540.405.393	131.271.000.000	131.271.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (5)	2.760.000.000	2.760.000.000	2.060.000.000	2.140.000.000	2.840.000.000	2.840.000.000
Vay dài hạn	**1.298.670.511.173**	**1.298.670.511.173**	**589.910.692.691**	**125.047.300.000**	**833.807.118.482**	**833.807.118.482**
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (4)	1.285.424.827.175	1.285.424.827.175	588.486.262.691	122.964.000.000	819.902.564.484	819.902.564.484

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (5)	11.844.553.998	11.844.553.998	-	2.060.000.000	13.904.553.998	13.904.553.998
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Thanh Xuân	1.401.130.000	1.401.130.000	1.424.430.000	23.300.000	-	-
Tổng cộng	**1.641.811.433.451**	**1.641.811.433.451**	**878.621.020.362**	**334.171.705.393**	**1.097.362.118.482**	**1.097.362.118.482**

(1) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng tín dụng số CLC-30888-1 ngày 20 tháng 12 năm 2024, hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt.

(2) Số dư các khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc II tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

- Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng số 2890-LAV-202600206 ngày 30 tháng 01 năm 2026, hạn mức cho vay: 90.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: cố định (9.5%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt.

- Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng số 2890LAV202601047 ký ngày 30 tháng 07 năm 2026, hạn mức cho vay là : 9.000.000.000 VNĐ, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay : cố định (7.95%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được phê duyệt.

- Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng số 2890LAV202601069 ký ngày 05 tháng 08 năm 2026, hạn mức cho vay là : 9.000.000.000 VNĐ, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay : cố định (7.95%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được phê duyệt.

(3) Đây là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Yên Vĩnh Phúc theo hợp đồng tín dụng số 2810-LAV-202600230 ký ngày 20 tháng 08 năm 2026, hạn mức cho vay là : 9.000.000.000 VNĐ, thời hạn cho vay 6 tháng, lãi suất cho vay : cố định (8.4%/năm), mục đíhc sử dụng vốn vay : để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được phê duyệt.

(4) Đây là khoản vay của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 85/24MB/HĐTD ngày 22/08/2023, hạn mức cho vay là: 1.600.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay là để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp du lịch,

nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn,Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, khu kinh tế Vân Đồn, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Số dư gốc vay tại ngày 30/09/2026 là: 1.462.116.421.782 đồng. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 176.691.594.607 VND..

(5) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ký ngày 12/11/2024. Mục đích sử dụng vốn vay là đầu tư đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, 02 tàu đã hoàn thành và được đưa vào khai thác trên Vịnh Bái Tử Long từ ngày 23/6/2025. Số dư vay tại 30/09/2026: 14.604.553.998 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.760.000.000 VND.

15. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND.

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	**2.152.498.360.000**	**(706.800.000)**	**41.861.005.344**	**70.688.730.225**	**548.344.959.579**	**2.812.691.336.629**
- Lãi trong kỳ				77.417.524.235	21.042.569.410	98.460.093.645
- Trích quỹ đầu tư phát triển năm trước			2.189.997.877	(2.189.997.877)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước				(1.094.998.939)		(1.094.998.939)
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm trước				(492.000.000)		(492.000.000)
- Tăng/giảm khác						-
2. Số dư cuối năm trước	**2.152.498.360.000**	**(706.800.000)**	**44.051.003.221**	**144.329.257.644**	**569.392.610.470**	**2.909.564.431.335**
3. Số dư đầu năm nay	**2.152.498.360.000**	**(706.800.000)**	**44.051.003.221**	**144.329.257.644**	**569.392.610.470**	**2.909.564.431.335**
- Tăng vốn trong năm nay	107.619.010.000			(107.619.010.000)		-
- Lãi trong kỳ				52.738.908.855	12.293.336.009	65.032.244.864
- Tăng/giảm khác		(14.000.000)				(14.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ				(369.000.000)		(369.000.000)
- Tăng/ giảm do công ty con quyết định chi trả cổ tức trong kỳ					(2.773.746.549)	(2.773.746.549)
4. Số dư cuối kỳ	**2.260.117.370.000**	**(720.800.000)**	**44.051.003.221**	**89.403.334.353**	**579.007.847.004**	**2.971.858.754.578**

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Ông Lê Đình Vinh	595.025.550.000	566.691.000.000
+	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	169.509.370.000	161.437.500.000
+	Công ty TNHH Dream House Asia	122.692.500.000	116.850.000.000
+	Các cổ đông khác	1.372.889.950.000	1.307.519.860.000
	Cộng	**2.260.117.370.000**	**2.152.498.360.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		***2.152.498.360.000***	***2.152.498.360.000***
+	Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
+	Vốn góp tăng trong năm	107.619.010.000	-
+	Vốn góp giảm trong năm	-	-
+	Vốn góp cuối năm	2.260.117.370.000	2.152.498.360.000
	Cộng	**2.260.117.370.000**	**2.152.498.360.000**

d. Cổ phiếu

		30/09/2026	01/01/2026
-	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	226.011.737	215.249.836
-	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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*
	Cộng	**226.011.737**	**215.249.836**

* Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 đồng/1 cổ phần.

e. Các quỹ của doanh nghiệp

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Quỹ đầu tư phát triển	44.051.003.221	44.051.003.221
	Cộng	**44.051.003.221**	**44.051.003.221**

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

1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
+ Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	40.426.197.680	-
+ Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	185.785.563.765	156.129.275.791
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.090.084.661	31.254.718.132
Cộng	**251.301.846.106**	**187.383.993.923**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
+ Giá vốn kinh doanh bất động sản đã bán	21.362.356.839	-
+ Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	172.230.061.376	141.086.453.677
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.995.614.586	29.284.297.704
Cộng	**214.588.032.801**	**170.370.751.381**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	8.691.316.191	8.580.180.150
+ Lãi đầu tư trái phiếu	402.575.343	-
Cộng	**9.093.891.534**	**8.580.180.150**

4. Chi phí tài chính

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	4.120.155.126	2.070.057.415
+ Chênh lệch tỷ giá	52.651.179	-
+ Chi phí tài chính khác	110.000	-
Cộng	**4.172.916.305**	**2.070.057.415**

5. Chi phí bán hàng

		Quý III Năm 2026 VND	Quý III Năm 2025 VND
+	Chi phí thưởng, hoa hồng môi giới	4.719.423.235	-
+	Chi phí hỗ trợ lãi suất	2.069.573.240	-
+	Chi phí nhân viên bán hàng	1.566.504.491	342.627.178
+	Chi phí vật liệu, CCDC	472.712	109.266.909
+	Chi phí dịch vụ mua ngoài	257.138.887	65.229.642
+	Chi phí bằng tiền khác	5.000.000	-
	Cộng	**8.618.112.565**	**517.123.729**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

		Quý III Năm 2026 VND	Quý III Năm 2025 VND
+	Chi phí nhân viên quản lý	8.926.062.025	1.764.074.986
+	Chi phí đồ dùng văn phòng	163.644.648	26.476.605
+	Chi phí khấu hao, tài sản cố định	79.827.110	50.050.755
+	Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.025.597.393	1.024.440.509
+	Chi phí bằng tiền khác	428.864.400	62.492.376
	Cộng	**10.623.995.576**	**2.927.535.231**

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

		Quý III Năm 2026 VND	Quý III Năm 2025 VND
	Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**4.723.433.724**	**4.157.265.718**
	Trong đó, thuế TNDN tại từng Công ty:		
+	Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	2.841.665.218	3.060.362.890
+	Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	1.452.409.221	405.436.348
+	Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	18.642.019	422.931.048
+	Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Everland Phú Yên	370.389.486	128.486.637
+	Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Meta Tour	-	97.756.275
+	Thuế TNDN phải nộp tại Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	40.327.780	42.292.520

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Quý III Năm 2026 VND	Quý III Năm 2025 VND
+	Lợi nhuận cho cổ đông Công ty	15.615.615.600	15.013.887.962
+	Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích theo Nghị quyết ĐHĐCĐ	(123.000.000)	-
+	Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	219.034.241	215.249.836
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**71**	**70**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

2. Thông tin về các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ :

Stt	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty cổ phần Everland An Giang	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty cổ phần Everland Đông Bắc (Tên cũ: Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc)	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

	Quý III Năm 2026 VND	Quý III Năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.101.778.816	1.250.866.155
Công ty cổ phần Everland Đông Bắc (Tên cũ: Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc)	58.216.469	52.816.549
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	12.099.756.821	12.700.929.203
Cộng	**13.259.752.106**	**14.004.611.907**

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy	15.158.249.473	19.485.889.222
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	72.935.185	69.000.000
Cộng	**15.231.184.658**	**19.554.889.222**

Vay và thu hồi khoản vay	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn		
Cho vay	70.000.000.000	45.000.000.000
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	722.910.959	396.986.301
Ông Lê Đình Tuấn		
Cho vay	20.000.000.000	-
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	14.794.521	-
Ông Bùi Cảnh Hoàng		
Cho vay	1.000.000.000	-
Thu hồi khoản cho vay	1.000.000.000	11.700.000.000
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	281.506.847	218.972.601
Bà Lương Thị Bích Hạnh		
Cho vay	4.500.000.000	-
Thu hồi khoản cho vay	4.100.000.000	5.000.000.000
Lãi cho vay phát sinh trong kỳ	49.465.754	80.438.356
Trả lãi vay	547.602.738	-

c. Thu nhập của Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
Tiền lương của Ban Tổng giám đốc, thù lao thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát	740.905.323	618.190.001
Cộng	**740.905.323**	**618.190.001**

d. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số V.2 "Phải thu ngắn hạn khách hàng".
- Thuyết minh số V.3 "Trả trước cho người bán".
- Thuyết minh số V.4 "Phải thu khác".
- Thuyết minh số V.8 "Các khoản đầu tư tài chính".
- Thuyết minh số V.9 "Phải trả người bán ngắn hạn".

3. Báo cáo bộ phận

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	185.785.563.765	172.230.061.376	172.230.061.376
Kinh doanh bất động sản	40.426.197.680	21.362.356.839	21.362.356.839
Kinh doanh dịch vụ	25.090.084.661	20.995.614.586	20.995.614.586
Cộng	**251.301.846.106**	**214.588.032.801**	**214.588.032.801**
Doanh thu hoạt động tài chính			9.093.891.534
Chi phí hoạt động tài chính			4.172.916.305
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			19.242.108.141
Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh			**22.392.680.393**

4. Thông tin so sánh

Trong năm 2026, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán do có sự thay đổi theo quy định của pháp luật. Cụ thể, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty thực hiện áp dụng Thông tư 43/2026/TT-BTC ban hành ngày 20 tháng 04 năm 2026 hướng dẫn về phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất thay thế Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Việc áp dụng chính sách kế toán theo quy định mới dẫn đến một số thay đổi về việc trình bày các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo đó, Công ty đã thực hiện trình bày lại số liệu so sánh của kỳ trước (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025) nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ báo cáo. Các số liệu trình bày lại trên cơ sở số liệu đã được kiểm toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, được lập theo chế độ kế toán trước đây, và được phân loại, sắp xếp lại theo quy định của chế độ kế toán mới.

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính được trình bày lại như sau:
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất:

Thông tư 202/2014/TT-BTC			**Thông tư 43/2026/TT-BTC**			
Mã số	**Chỉ tiêu**	**Số đầu kỳ (đã trình bày)**	**Mã số**	**Chỉ tiêu**	**Số đầu kỳ (trình bày lại)**	**Chênh lệch**
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**46.540.000.000**	**120**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**404.440.967.992**	**357.900.967.992**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	46.540.000.000	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	404.440.967.992	357.900.967.992
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**1.848.666.494.706**	**130**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**1.490.765.526.714**	**(357.900.967.992)**
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	347.600.000.000			-	(347.600.000.000)
136	Phải thu ngắn hạn khác	251.343.071.635	135	Phải thu ngắn hạn khác	241.042.103.643	(10.300.967.992)
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	194.911.808	161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	194.911.808	-
261	Chi phí trả trước dài hạn	94.640.405.497	271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	94.640.405.497	-

Ngoài các số liệu được trình bày lại trên, số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế và Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025 được lập bởi Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**
Nguyễn Thị Thanh Hằng	**Nguyễn Thu Ngân**	**Nguyễn Thúc Cẩn**