

Số/No: 34.../2026/EVG-CBTT

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG/ EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

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

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

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

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

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



Chu Văn Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ	9 – 10
Bản thuyết minh báo cáo tổng hợp giữa niên độ	11 – 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT	
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT	

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 28/7/2026

Ban Kiểm soát

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

Đại diện pháp luật

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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



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

Số: 2707/2026/BCSX/IAV

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 46 bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp chọn lọc kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.



Hoàng Kim Thùy

Phó Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		707.882.393.655	655.631.109.721
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	165.019.118.877	279.733.141.178
1. Tiền	111		4.019.118.877	51.733.141.178
2. Các khoản tương đương tiền	112		161.000.000.000	228.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.8.1	135.622.366.852	85.867.952.931
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		135.622.366.852	85.867.952.931
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		396.993.773.237	280.938.912.423
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	180.898.497.311	88.599.720.419
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	54.006.387.037	28.301.376.717
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	162.088.888.889	164.037.815.287
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	7.596.856.060	6.524.182.921
1. Hàng tồn kho	141		7.596.856.060	6.524.182.921
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.650.278.629	2.566.920.268
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.6	86.598.233	143.907.595
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.364.417.312	2.423.012.673
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.13	199.263.084	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.796.812.579.205	1.812.810.510.922
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.662.873.950	1.662.873.950
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	1.662.873.950	1.662.873.950
II. Tài sản cố định	220		25.645.740.728	26.645.017.184
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	25.645.740.728	26.645.017.184
- Nguyên giá	222		32.361.733.654	32.361.733.654
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.715.992.926)	(5.716.716.470)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.8.2	1.769.500.700.000	1.784.500.700.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		1.325.000.000.000	1.325.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		444.500.700.000	444.500.700.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	15.000.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		3.264.527	1.919.788
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.6.2	3.264.527	1.919.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.504.694.972.860	2.468.441.620.643

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	(Trình bày lại) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		178.991.612.507	187.665.803.562
I. Nợ ngắn hạn	310		166.467.058.509	173.761.249.564
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	9.067.603.022	13.798.284.957
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	4.214.205	3.337.100.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.13	6.434.631.734	12.978.066.501
4. Phải trả người lao động	315		789.511.549	508.513.075
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.11	695.680.634	611.081.345
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.12	84.588.083	76.702.075
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.14	139.469.327.671	132.284.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.921.501.611	10.167.501.611
II. Nợ dài hạn	330		12.524.553.998	13.904.553.998
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.14	12.524.553.998	13.904.553.998
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.325.703.360.353	2.280.775.817.081
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		22.255.787.132	84.933.253.860
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		-	47.309.205.412
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		22.255.787.132	37.624.048.448
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.504.694.972.860	2.468.441.620.643

(Chữ ký)

Người lập biểu
Mai Thị Kim Dung

(Chữ ký)

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



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

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	300.702.891.490	331.609.161.930
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		300.702.891.490	331.609.161.930
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	273.600.535.364	312.646.435.148
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		27.102.356.126	18.962.726.782
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý, bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	36.670.736.783	10.665.270.580
8. Chi phí tài chính	23	5.4	5.581.950.732	3.911.226.342
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		5.487.775.128	3.930.793.159
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	463.687.721	542.840.942
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	7.603.414.244	3.478.895.459
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		50.124.040.212	21.695.034.619
12. Thu nhập khác	31	5.7	14.571	25.611.398
13. Chi phí khác	32	5.8	336.379.759	2.487.579.792
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(336.365.188)	(2.461.968.394)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		49.787.675.024	19.233.066.225
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	4.600.131.752	4.344.129.203
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		45.187.543.272	14.888.937.021

(Signature)

Người lập biểu
Mai Thị Kim Dung

(Signature)

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		49.787.675.024	19.233.066.225
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		999.276.456	136.609.511
- Các khoản dự phòng	03		-	(19.566.817)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(36.670.127.350)	(10.665.270.580)
- Chi phí đi vay	06		5.487.775.128	3.930.793.159
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.604.599.258	12.615.631.498
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(112.407.183.930)	115.290.247.722
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.072.673.139)	9.411.873.606
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(8.794.820.199)	13.471.105.502
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		55.964.623	(372.843.907)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.391.723.302)	(4.012.710.833)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(10.336.689.818)	(5.441.627.836)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.340.998.939
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(492.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(118.834.526.507)	141.810.674.691
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(12.646.177.427)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(523.622.366.852)	(208.540.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		486.540.000.000	156.640.000.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	64.200.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.408.995.924	3.382.784.991
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.673.370.928)	3.036.607.564

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Tiền thu từ đi vay	33		138.069.327.671	168.679.361.064
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(132.264.000.000)	(158.834.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.805.327.671	9.845.361.064
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(114.714.022.301)	154.692.643.319
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		279.733.141.178	62.489.079.963
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		165.019.118.877	217.181.723.282

Người lập biểu
Mai Thị Kim Dung

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP CHỌN LỌC

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 29 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 32 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 3, tòa nhà 97 – 99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 05 (năm) Công ty con như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

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

3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, giá gốc chỉ bao gồm giá mua, các chi phí giao dịch nếu có được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp trong kỳ mà chi phí phát sinh. Sau đó, Ban Tổng Giám

đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường của những công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định bằng giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước ngày Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh; và

Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

Đầu tư vào Công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

3.5. 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.

3.6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khấu hao

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

Nhà cửa 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

Thanh lý

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

3.8. Chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

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

3.9. 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.

3.10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.11. 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 tổng hợp 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phản 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 phản công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

3.15. 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.

3.16. Chi phí tài chính

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

3.17. Chi phí bán hàng

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

3.18. 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.

3.19. 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 tổng hợp giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

3.20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3.21. 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	3.835.227.117	2.680.023.044
Tiền gửi không kỳ hạn	183.891.760	49.053.118.134
Các khoản tương đương tiền (i)	161.000.000.000	228.000.000.000
	165.019.118.877	279.733.141.178

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

Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	69.000.000.000	168.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh	32.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nội	25.000.000.000	24.000.000.000
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Thanh Trì	35.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội		36.000.000.000
	161.000.000.000	228.000.000.000

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	79.327.901.409	-	14.834.152.145	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	8.455.292.679	-	9.481.130.795	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	32.871.744.037	-	34.871.744.037	-
Công ty CP Tập đoàn Techco	-	-	13.781.790.484	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	59.459.015.618	-	4.415.327.280	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	784.543.568	-	11.215.575.678	-
	180.898.497.311	-	88.599.720.419	-

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và XNK Minh Phú	20.000.000.000	-	11.202.616.537	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	30.000.000.000	-	13.404.677.888	-
Các khách hàng khác	4.006.387.037	-	3.694.082.292	-
	54.006.387.037	-	28.301.376.717	-

4.4. Phải thu khác

4.4.1 Phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh	-	-	114.500.000.000	-
Ông Lê Minh Hải (1)	162.000.000.000	-	-	-
- Tạm ứng	-	-	2.500.000.000	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh	-	-	46.941.041.094	-
+ Phải thu khác	88.888.889	-	96.774.193	-
	162.088.888.889	-	164.037.815.287	-

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

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

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

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

4.4.2 Phải thu khác dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	1.162.873.950	-	1.162.873.950	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tầm Nhìn Châu Á	1.849.800	-	1.849.800	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh Doanh BDS Đông Dương	1.161.024.150	-	1.161.024.150	-
	1.662.873.950	-	1.662.873.950	-

4.5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	6.057.355.685	-	6.524.182.921	-
Hàng hóa	1.539.500.375	-	-	-
	7.596.856.060	-	6.524.182.921	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower Sa dec	3.843.126.550	3.843.126.550
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến dịch vụ xây dựng	1.770.965.499	1.770.965.499
Khác	443.263.636	910.090.872
	6.057.355.685	6.524.182.921

4.6. Chi phí chờ phân bổ

4.6.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí bảo hiểm tài sản	56.545.114	83.795.432
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.109.564	14.544.175
Chi phí trả trước khác	26.943.555	45.567.988
	86.598.233	143.907.595

4.6.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.264.527	1.919.788
	3.264.527	1.919.788

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

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

	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	383.636.364	31.978.097.290	32.361.733.654
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	383.636.364	31.978.097.290	32.361.733.654
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	383.636.364	5.333.080.106	5.716.716.470
- Khấu hao trong kỳ		999.276.456	999.276.456
Số dư cuối kỳ	383.636.364	6.332.356.562	6.715.992.926
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	-	26.645.017.184	26.645.017.184
Tại ngày cuối kỳ	-	25.645.740.728	25.645.740.728

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2026 là 25.243.966.640 VND (tại ngày 31/12/2025 là 26.146.941.584 VND)
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 4.116.867.182 VND (tại ngày 31/12/2025 là 4.116.867.182 VND)

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

4.8. Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
4.8.1. Đầu tư tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn			
Ngắn hạn			
Tiền gửi có kỳ hạn (i)			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	49.040.000.000	49.040.000.000	36.040.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh	19.040.000.000	19.040.000.000	13.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội			7.040.000.000
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Thanh Trì	30.000.000.000	30.000.000.000	16.000.000.000
Trái phiếu			
Cho vay (ii)			
Công ty TNHH quản lý tài sản và đầu tư Toàn Cầu	83.000.000.000	83.000.000.000	47.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển bất động sản Phương Uyên	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Cho vay cá nhân	63.000.000.000	63.000.000.000	-
		47.500.000.000	47.500.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Lãi dự thu	3.582.366.852	3.582.366.852	-	2.327.952.931
Lãi dự thu các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng	806.188.769	806.188.769	-	2.239.391.288
Công ty TNHH quản lý tài sản và đầu tư Toàn Cầu	1.089.315.069	1.089.315.069	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển bất động sản Phương Uyên	1.686.863.014	1.686.863.014	-	-
Lãi cho vay cá nhân		-		88.561.643
	135.622.366.852	135.622.366.852	-	85.867.952.931

(i) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 30/06/2026 là khoản tiền gửi có kỳ hạn >3 tháng, lãi suất 4,6% - 5,1%/năm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn 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).

(ii) Khoản cho vay tín chấp Công ty TNHH Quản lý tài sản và đầu tư Toàn Cầu, Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển BĐS Phương Uyên thời hạn 03 - 06 tháng, lãi suất 5%/năm.

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

4.8.2.	Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND		
	Đầu tư vào công ty con	1.325.000.000.000	-	-	1.325.000.000.000	-	-		
	Công ty cổ phần Everland Phú Yên (1)	365.000.000.000	(i)	-	365.000.000.000	(i)	-		
	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn (2)	720.000.000.000	(i)	-	720.000.000.000	(i)	-		
	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (3)	225.000.000.000	(i)	-	225.000.000.000	(i)	-		
	Công ty cổ phần Meta Tour (4)	9.000.000.000	(i)	-	9.000.000.000	(i)	-		
	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam (5)	6.000.000.000	(i)	-	6.000.000.000	(i)	-		
	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	444.500.700.000	-	-	444.500.700.000	-	-		
	Công ty cổ phần Everland An Giang (6)	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	-	-		
	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (7)	113.500.700.000	-	-	113.500.700.000	-	-		
		131.000.000.000	-	-	131.000.000.000	-	-		
	Công ty cổ phần Everland Đồng Bắc Dài hạn	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000			
	Tiền gửi có kỳ hạn				15.000.000.000	15.000.000.000			
	Trái phiếu								
		1.769.500.700.000	-	-	1.784.500.700.000	-	-		

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Tầng 3, số 97 - 99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Hà Nội	91,25%	91,25%	Kinh doanh BĐS
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, tỉnh Quảng Bắc	60,00%	60,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, số 97 - 99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Hà Nội	90,00%	90,00%	Kinh doanh BĐS
Công ty cổ phần Meta Tour	Tầng 3, số 97 - 99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Hà Nội	90,00%	90,00%	Dịch vụ du lịch
Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	Tầng 3, số 97 - 99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Hà Nội	60,00%	60,00%	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu

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

28

15/11/2024

15/11/2024

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	4.337.347.300	5.837.347.300
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ thương mại Phương Nam 135	2.683.973.550	4.183.973.550
Công ty CP BKT		1.033.674.165
Phải trả người bán khác	2.046.282.172	2.743.289.942
	9.067.603.022	13.798.284.957

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên		3.337.100.000
Công ty CP Kingsun Việt Nam	4.214.205	
	4.214.205	3.337.100.000

4.11. Chi phí phải trả

4.11.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí lãi vay	280.680.634	196.081.345
Chi phí phải trả khác	415.000.000	415.000.000
	695.680.634	611.081.345

4.12. Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Bảo hiểm xã hội	34.447.950	
Bảo hiểm y tế	6.079.050	
Bảo hiểm thất nghiệp	2.701.800	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.359.283	76.702.075
	84.588.083	76.702.075

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Mẫu số B 09 - DN

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

	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa		1.533.708.596	2.762.762.158	1.875.795.919		2.420.674.835
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	199.263.084		1.000.518.491	801.255.407	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.803.310.720	10.336.689.818	4.600.131.752	-	10.539.868.786
Thuế thu nhập cá nhân	-	97.612.418	29.100.246	109.189.784	-	17.522.880
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	65.852.121	65.852.121	-	-
	199.263.084	6.434.631.734	14.194.922.834	7.452.224.983	-	12.978.066.501

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

4.14. Vay và nợ thuế tài chính	Số đầu kỳ	Trong năm		Số cuối kỳ	
		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
	Giá trị VND	VND	VND	VND	VND
4.14.1. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn					
Vay ngắn hạn	129.444.000.000	136.689.327.671	129.444.000.000	136.689.327.671	136.689.327.671
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- PGD Chương Dương (1)	30.000.000.000	46.696.104.271	30.000.000.000	46.696.104.271	46.696.104.271
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II (2)	99.444.000.000	89.993.223.400	99.444.000.000	89.993.223.400	89.993.223.400
Nợ dài hạn đến hạn trả	2.840.000.000	1.380.000.000	1.440.000.000	2.780.000.000	2.780.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (3)	2.840.000.000	1.380.000.000	1.440.000.000	2.780.000.000	2.780.000.000
Cộng	132.284.000.000	138.069.327.671	130.884.000.000	139.469.327.671	139.469.327.671

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

4.14.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh (3)	13.904.553.998	13.904.553.998	1.380.000.000		12.524.553.998	12.524.553.998
Cộng	13.904.553.998	13.904.553.998	-	1.380.000.000	12.524.553.998	12.524.553.998

(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 Vinh;
- Số dư vay tại 30/06/2026 là: 46.696.104.271 đồng

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

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

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

- (3) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ngày 12 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:
- Hạn mức cho vay: 18.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 84 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
 - Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý thực hiện dự án đóng mới 02 tàu vỏ thép chờ khách, vận chuyển tối đa 99 khách/tàu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand - Chi nhánh Quảng Ninh;
 - Biện pháp bảo đảm: 02 tàu Crystal Holiday chờ khách;
 - Số dư vay tại 30/06/2026 là: 15.304.553.998 đồng trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.780.000.000 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Mẫu số B 09 - DN

4.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2025	2.152.498.360.000		(706.800.000)	41.861.005.344	51.086.202.228	2.244.738.767.572
- Lãi trong kỳ	-			-	14.888.937.021	14.888.937.021
- Trích lập quỹ ĐTPT				2.189.997.877	(2.189.997.877)	-
- Trích lập quỹ KT-PL				-	(1.094.998.939)	(1.094.998.939)
- Trích lập quỹ thưởng BĐH				-	(246.000.000)	(246.000.000)
Giảm trong năm	-			-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	2.152.498.360.000		(706.800.000)	44.051.003.221	62.444.142.433	2.258.286.705.654
Số dư tại 01/01/2026	2.152.498.360.000		(706.800.000)	44.051.003.221	84.933.253.860	2.280.775.817.081
- Tăng vốn trong kỳ (i)	107.619.010.000				(107.619.010.000)	-
- Lãi trong kỳ	-			-	45.187.543.272	45.187.543.272
- Trích lập quỹ thưởng BĐH	-			-	(246.000.000)	(246.000.000)
- Giảm khác	-		(14.000.000)	-		(14.000.000)
Số dư tại 30/06/2026	2.260.117.370.000		(720.800.000)	44.051.003.221	22.255.787.132	2.325.703.360.353

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

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

- (i) Tại ngày 24 tháng 04 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 của Công ty với tỷ lệ là 5%.
- Nguồn chi trả cổ tức gồm khoản trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland được chia từ các công ty con.
- Hình thức trả cổ tức: Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông.
- Kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông cụ thể như sau:
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 10.762.492 cổ phiếu.
 - Số lượng cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 10.761.901 cổ phiếu.
 - Số lượng cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ được hủy bỏ theo phương án được ĐHĐCĐ thông qua: 591 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ được hủy bỏ theo phương án được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và được xác nhận tại Văn bản số 6498/UBCK-QLCB ngày 14/7/2026 của UBCKNN, hoàn thành thủ tục điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, hoàn thành thủ tục thay đổi niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn thành thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để ghi nhận vốn điều lệ mới theo quy định.

4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

4.15.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	226.011.737	215.249.836
- Cổ phiếu phổ thông	226.011.737	215.249.836
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	226.011.737	215.249.836
- Cổ phiếu phổ thông	226.011.737	215.249.836

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.15.5. Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	84.933.253.860	51.086.202.228
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	45.187.543.272	14.888.937.021
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	107.865.010.000	3.530.996.816
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(107.865.010.000)	(3.530.996.816)
- Chia cổ tức	(107.619.010.000)	-
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(2.189.997.877)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.094.998.939)
- Trích chi trả thù lao HĐQT và BKS	(246.000.000)	(246.000.000)
- Trích dự trữ vốn điều lệ	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	22.255.787.132	62.444.142.433

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	290.087.042.481	326.240.834.428
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.615.849.009	5.368.327.502
	300.702.891.490	331.609.161.930

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	270.966.012.492	309.970.450.230
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.634.522.872	2.675.984.918
	273.600.535.364	312.646.435.148

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.516.731.325	4.568.388.388
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.153.396.025	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	609.433	-
Lãi trái phiếu	-	496.882.192
Lãi bán các khoản đầu tư	-	5.600.000.000
	36.670.736.783	10.665.270.580

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	5.487.775.128	3.930.793.159
Hoàn nhập/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(19.566.817)
Chi phí tài chính khác	94.175.604	-
	5.581.950.732	3.911.226.342

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	298.167.301	424.155.614
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.946.227	87.373.593
Chi phí bằng tiền khác	37.574.193	31.311.735
	463.687.721	542.840.942

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.070.358.986	1.567.664.518
Chi phí đồ dùng văn phòng	33.671.397	406.349
Chi phí khấu hao TSCĐ	96.301.512	96.301.512
Thuế, phí và lệ phí	-	12.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.260.252.002	1.575.325.016
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	142.830.347	227.198.064
	7.603.414.244	3.478.895.459

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu thanh lý CCDC		25.251.381
Các khoản thu nhập khác	14.571	360.017
	14.571	25.611.398

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	78.538.221	930.694.516
Các khoản khác	257.841.538	1.556.885.276
	336.379.759	2.487.579.792

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay hiện hành (i)	4.600.131.752	4.344.129.203
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	4.600.131.752	4.344.129.203

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	49.787.675.024	19.233.066.225
Các điều chỉnh tăng	366.379.761	2.487.579.792
Các khoản phạt	78.538.221	930.694.516
Chi phí không được trừ	287.841.540	1.556.885.276
Khác		
Các khoản điều chỉnh giảm	27.153.396.025	-
<i>Cổ tức nhận được</i>	<i>27.153.396.025</i>	
Lợi nhuận tính thuế TNDN	23.000.658.760	21.720.646.017
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thuế nhập chịu thuế năm hiện hành	4.600.131.752	4.344.129.203

5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.671.397	406.349
Chi phí nhân công	4.368.526.287	1.991.820.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	96.301.512	137.350.252
Thuế, phí và lệ phí	-	12.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.388.198.229	1.533.068.979
Chi phí khác bằng tiền	158.587.268	257.769.058
	8.045.284.693	3.932.414.770

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

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

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

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	138.069.327.671	168.679.361.064
	138.069.327.671	168.679.361.064

6.3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	132.264.000.000	158.834.000.000
	132.264.000.000	158.834.000.000

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh

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

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

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

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

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

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

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

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan là cá nhân	Mối quan hệ
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	P Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Vân Anh - Miễn nhiệm ngày 28/05/2025	TV HĐQT
Ông Đỗ Thanh Nghị	TV HĐQT
Ông Ngô Việt Hưng	TV HĐQT
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Quang Hải - Miễn nhiệm ngày 28/7/2026	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Ngân	Kế toán trưởng
Ông Phạm Văn Trọng - Miễn nhiệm ngày 09/10/2025	Kế toán trưởng
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên ban kiểm soát
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên ban kiểm soát

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
		1.476.607.513	608.637.000
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	P Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	636.766.840	230.856.000
Bà Dương Thị Vân Anh	TV HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/05/2025)	-	25.000.000
Ông Đỗ Thanh Nghị	TV HĐQT	30.000.000	5.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	TV HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc	252.447.067	-
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	149.187.000
Bà Nguyễn Thu Ngân	Kế toán trưởng	227.393.606	-
Ông Phạm Văn Trọng - Miễn nhiệm ngày 09/10/2025	Kế toán trưởng	-	108.594.000
Ban Kiểm soát		66.000.000	66.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên	18.000.000	18.000.000
		1.542.607.513	674.637.000

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

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

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

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

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

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

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Mối quan hệ	Địa chỉ
Công ty Luật TNHH Vietthink	Cùng người đại diện theo pháp luật	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con	Lô M1, khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
Công ty Cổ phần Meta Tour	Công ty con	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Công ty con	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Everland Đông Bắc	Đầu tư khác	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Đầu tư khác	Tầng 9 Tòa nhà Eurowindow Office, số 02 Tôn Thất Tùng, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Luật TNHH Vietthink	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	2.035.122.668	1.817.937.417
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	258.537.596	230.484.086
Bên liên quan	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Everland Vân Đồn	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác		396.262.394
Công ty CP Meta Tour	+ Dịch vụ cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	2.146.796.653	2.222.254.127
Công ty CP Xuân Đài Bay	+ Thanh lý CCDC		242.022.206
	+ Doanh thu cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	296.257.253	263.073.082
Công ty Cổ phần Everland Đông Bắc	+ Doanh thu cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	111.158.974	98.711.431
Công ty CP Kingsun Việt Nam	+ Doanh thu cho thuê văn phòng, các dịch vụ khác	104.355.629	97.766.989
		4.952.228.773	5.368.511.732
Số dư các bên liên quan khác			

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng	730.684.488	2.847.599.830
Công ty Luật TNHH Vietthink		687.599.830
Công ty CP Meta Tour	730.684,488	2.160.000.000
Phải thu khác	88.888.889	-
Công ty CP Meta Tour	88.888.889	96.774.193
Người mua trả tiền trước	4.214.205	-
Công ty CP Kingsun Việt Nam	4.214.205	-
Cộng	823.787.582	2.944.374.023

7.4. Thông tin về bộ phận

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Cộng
Doanh thu bộ phận	290.087.042.481	10.615.849.009	300.702.891.490
Chi phí bộ phận	270.966.012.492	2.634.522.872	273.600.535.364
Kết quả kinh doanh bộ phận	19.121.029.989	7.981.326.137	27.102.356.126
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			8.067.101.965
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			19.035.254.161
Doanh thu hoạt động tài chính			36.670.736.783
Chi phí tài chính			5.581.950.732
Thu nhập khác			14.571
Chi phí khác			336.379.759
Thuế TNDN hiện hành			4.600.131.752
Lợi nhuận sau thuế			45.187.543.272

7.5. Thông tin so sánh

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

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

Ảnh hưởng đến Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ

TÀI SẢN	Mã số	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND	Số đầu kỳ (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	85.867.952.931	36.040.000.000	49.827.952.931
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	85.867.952.931	36.040.000.000	49.827.952.931
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	280.938.912.423	330.766.865.354	(49.827.952.931)
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	164.037.815.287	166.365.768.218	(2.327.952.931)
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	47.500.000.000	(47.500.000.000)

Người lập biểu
Mai Thị Kim Dung

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân

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

