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 TỔNG HỢP

Quý III năm 2026

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**748.205.275.302**	**655.631.109.721**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**87.320.223.545**	**279.733.141.178**
1.	Tiền	111		12.320.223.545	51.733.141.178
2.	Các khoản tương đương tiền	112		75.000.000.000	228.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**208.378.086.921**	**85.867.952.931**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	208.378.086.921	85.867.952.931
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**444.046.287.702**	**280.938.912.423**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	258.817.065.109	88.599.720.419
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23.136.394.366	28.301.376.717
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	162.092.828.227	164.037.815.287
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**6.057.355.685**	**6.524.182.921**
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	6.057.355.685	6.524.182.921
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**2.403.321.449**	**2.566.920.268**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	214.314.777	143.907.595
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.189.006.672	2.423.012.673
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.826.715.074.342**	**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		1.662.873.950	1.662.873.950
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**25.146.102.500**	**26.645.017.184**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	25.146.102.500	26.645.017.184
	- Nguyên giá	*222*		32.361.733.654	32.361.733.654
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(7.215.631.154)	(5.716.716.470)
III.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**V.2**	**1.799.903.275.343**	**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		30.402.575.343	15.000.000.000
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**2.822.549**	**1.919.788**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	2.822.549	1.919.788
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**2.574.920.349.644**	**2.468.441.620.643**

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**238.345.571.074**	**187.665.803.562**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**226.501.017.076**	**173.761.249.564**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	37.260.958.394	13.798.284.957
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	3.337.100.000
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	10.576.761.953	12.978.066.501
4.	Phải trả người lao động	315		1.533.729.880	508.513.075
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.11	503.435.310	611.081.345
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	132.302.257	76.702.075
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	166.449.327.671	132.284.000.000
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		10.044.501.611	10.167.501.611
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**11.844.553.998**	**13.904.553.998**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	11.844.553.998	13.904.553.998
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	V.14	**2.336.574.778.570**	**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		33.127.205.349	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*		33.127.205.349	37.624.048.448
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.574.920.349.644**	**2.468.441.620.643**

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Mai Thị Kim Dung	Nguyễn Thu Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
EVERLAND GROUP
M.S.D.N: 0104328175

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho kỳ báo cáo Quý III năm 2026

Đơn vị: 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	**181.936.897.066**	**150.238.208.621**	**482.639.788.556**	**481.847.370.551**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**181.936.897.066**	**150.238.208.621**	**482.639.788.556**	**481.847.370.551**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	165.581.320.858	133.898.440.308	440.381.510.579	446.544.875.456
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)**	**20**		**16.355.576.208**	**16.339.768.313**	**42.258.277.977**	**35.302.495.095**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	3.859.041.832	3.040.061.901	40.529.778.615	13.705.332.481
7.	Chi phí tài chính	23	VI.4	3.870.370.280	2.070.057.415	9.452.321.012	5.981.283.757
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		3.817.609.101	2.070.057.415	9.305.384.229	6.000.850.574
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	92.184.224	311.148.959	555.871.945	853.989.901
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.056.237.450	1.696.809.392	8.459.997.337	5.175.704.851
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))**	**30**		**14.195.826.086**	**15.301.814.448**	**64.319.866.298**	**36.996.849.067**
11.	Thu nhập khác	31		-	2	14.571	25.611.400

12.	Chi phí khác	32		359.742.651	416.105.798	696.122.410	2.903.685.590
13.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(359.742.651)**	**(416.105.796)**	**(696.107.839)**	**(2.878.074.190)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**13.836.083.435**	**14.885.708.652**	**63.623.758.459**	**34.118.774.877**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	2.841.665.218	3.060.362.890	7.441.796.970	7.404.492.093
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**10.994.418.217**	**11.825.345.762**	**56.181.961.489**	**26.714.282.784**

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Mai Thị Kim Dung	Nguyễn Thu Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
EVERLAND GROUP
M.S.D.N: 0104228175

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị: 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**		**63.623.758.459**	**34.118.774.878**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản:**				
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.498.914.684	635.271.502
	Các khoản dự phòng	03		-	(19.566.817)
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(40.529.169.182)	(13.705.332.481)
	Chi phí đi vay	06		9.293.931.692	(6.000.850.574)
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**33.887.435.653**	**15.028.296.508**
	Thay đổi các khoản phải thu	09		(162.865.537.756)	23.561.273.922
	Thay đổi hàng tồn kho	10		466.827.236	6.295.353.627
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		21.270.978.724	2.981.645.846
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(71.309.943)	(296.949.166)
	Chi phí đi vay đã trả	14		(8.986.577.727)	(10.635.070.820)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.336.689.818)	(8.941.627.836)
	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**		**(127.126.873.631)**	**27.500.922.081**
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		-	(16.730.119.059)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(706.540.000.000)	(38.000.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		571.040.000.000	61.600.000.000
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		38.108.628.327	8.401.031.440
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(97.391.371.673)**	**85.070.912.381**

	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		163.689.327.671	172.878.983.860
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(131.584.000.000)	(158.834.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**32.105.327.671**	**14.044.983.860**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(192.412.917.633)**	**126.616.818.322**
	Tiền đầu kỳ	**60**		**279.733.141.178**	**62.489.079.963**
	Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**V.1**	**87.320.223.545**	**189.105.898.285**

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Mai Thị Kim Dung	Nguyễn Thu Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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 công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, 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 tỷ, hai trăm sáu mươi tỷ, một trăm mười bảy triệu, ba trăm bảy mươi ngàn đồng chẵn)*.

Trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố 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;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- 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.	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, 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 King Sun 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 áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, 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 tổng hợp này.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành.

Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành tại số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành còn hiệu lực tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán

a. Tỷ giá giao dịch thực tế:

Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng doanh nghiệp thường giao dịch, hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ). Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của doanh nghiệp.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà doanh nghiệp phát sinh thì doanh nghiệp được lựa chọn một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam. Doanh nghiệp phải trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính về căn cứ lựa chọn loại tiền tệ trung gian đó và cách thức quy đổi loại ngoại tệ phát sinh giao dịch sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của doanh nghiệp.

b. Tỷ giá ghi sổ:

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của doanh nghiệp.

a) Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh là tỷ giá được xác định khí thu hồi khoản nợ phải thu, các tài sản khác hoặc khi thanh toán khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá giao dịch thực tế cụ thể tại từng thời điểm đã phát sinh giao dịch (nếu chưa phát sinh việc đánh giá lại) hoặc tỷ giá đã được đánh giá lại cuối kỳ trước của từng đối tượng (nếu đã phát sinh việc đánh giá lại).

b) Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền là tỷ giá được xác định trên cơ sở trung bình giữa giá trị đã được quy đổi ra đơn vị tiền tệ trong kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh đối với bên Nợ các tài khoản tiền, nợ phải thu, tài sản khác hoặc bên Có các tài khoản nợ phải trả chia cho số lượng nguyên tệ tồn đầu kỳ và số lượng nguyên tệ phát sinh tăng trong kỳ của từng đối tượng. Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền có thể được xác định tại thời điểm cuối kỳ hoặc từng thời điểm thanh toán.

c. Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:

- Khi mua, bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi); Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp doanh nghiệp có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, doanh nghiệp sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế của tài khoản này để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng trường hợp như sau:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập).

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

+ Bên Nợ các Tài khoản vốn bằng tiền hoặc các tài sản khác; Bên Nợ các Tài khoản phải thu; Bên Nợ các Tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả trước tiền cho người bán.

+ Bên Có các TK phải trả; Bên Có các Tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua;

+ Các tài khoản loại vốn chủ sở hữu;

- Trường hợp doanh nghiệp sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ ra đồng tiền ghi sổ kế toán thì doanh nghiệp được sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế đó để hạch toán cho cả bên Nợ và bên Có của Tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Căn cứ vào đặc điểm và yêu cầu quản lý của đơn vị, các doanh nghiệp được lựa chọn áp dụng tỷ giá ghi sổ theo quy định tại khoản 1.2.2 phần này để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sau đây:

+ Bên Có các Tài khoản vốn bằng tiền hoặc các tài sản khác;

+ Bên Có các Tài khoản phải thu (ngoại trừ giao dịch nhận trước tiền của người mua);

+ Bên Nợ Tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hóa, TSCĐ, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các Tài khoản ký quỹ, ký cược, chi phí chờ phân bổ;

+ Bên Nợ các Tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có Tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán khi nhận được sản phẩm, hàng hóa, TSCĐ, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: Chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

- Có thời hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại là dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.

- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.

- Chi phí bán hàng.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp….

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho: Theo phương pháp Kê khai thường xuyên.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Tăng giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá) và cá chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Loại tài sản	Thời gian 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
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí chờ phân bổ

- Chi phí chờ phần bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

- Các loại chi phí chờ phân bổ dài hạn bao gồm:

+ Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định đã phát sinh.

+ Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.

+ Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.

+ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán.

+ Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê tài chính.

+ Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.

+ Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh không hình thành công ty mẹ - công ty con (mua tài sản thuần), trừ trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

+ Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không thỏa mãn điều kiện là TSCĐ, ví dụ như các chi phí khác phát sinh liên quan đến nhiều kỳ, tiền đọc tài liệu khai thác tài nguyên, khoáng sản,...

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Tổng hợp phản ánh tổng giá trị các khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán, như: Phải trả người bán ngắn hạn; người mua trả tiền trước ngắn hạn; phải trả nội bộ ngắn hạn; doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn; phải trả ngắn hạn khác; dự phòng phải trả ngắn hạn tại thời điểm kết thúc kỳ báo cáo.

- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chính sách kế toán áp dụng cho chi chí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ngoài ra chi phí phải trả còn phản ánh các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước như:

Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa vụ.

Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả là nghĩa vụ nợ hiện tại nhưng thường chưa xác định được thời gian thanh toán cụ thể. Các khoản này được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.

- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và

- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Các khoản dự phòng phải trả này thường được ước tính và có thể chưa xác định được chắc chắn số sẽ phải trả. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hoá, hàng hoá dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các trích trước được phản ánh vào dự phòng phải trả được, như:

Chi phí sửa chữa lớn của những tài sản đặc thù do việc sữa chữa lớn có tính chu kỳ, doanh nghiệp được phép trích trước chi phí sửa chữa lớn cho năm kế hoạch hoặc một số năm tiếp theo.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây dựng, tái cơ cấu;

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Không hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện các khoản :

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;

- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:

+ Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.

+ Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngày vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, chiết khấu thanh toán được hưởng khi mua hàng hoá dịch vụ…

- Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.

- Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.

- Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu được điều chỉnh giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được coi là sự kiện cần

được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước sau điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ. Ngoài ra nó phản ánh đến các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá tri thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Chi phí nguyên vật liệu, nhân công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được tính vào giá vốn trong kỳ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua nếu khi xuất bán hàng hoá mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì ghi giảm giá vốn hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ được ghi giảm giá vốn hàng bán.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được ghi giảm chi phí tài chính tài chính.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng của doanh nghiệp là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Hoàn nhập số dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) được ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

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	7.603.961.675	2.680.023.044
+	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.716.261.870	49.053.118.134
+	Các khoản tương đương tiền (i)	75.000.000.000	228.000.000.000
	Cộng	**87.320.223.545**	**279.733.141.178**

(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. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn 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	**208.378.086.921**	**208.378.086.921**	**85.867.952.931**	**85.867.952.931**
	Tiền gửi có kỳ hạn (i)	49.040.000.000	49.040.000.000	36.040.000.000	36.040.000.000
	Cho vay:	**159.338.086.921**	**159.338.086.921**	**49.827.952.931**	**49.827.952.931**
+	*Công ty TNHH Đầu tư phát triển Lan Anh*	*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*	-	-
+	*Đối tượng khác*	*57.000.000.000*	*57.000.000.000*	*47.500.000.000*	*47.500.000.000*
	Lãi cho vay	*4.338.086.921*	*4.338.086.921*	*2.327.952.931*	*2.327.952.931*
	Dài hạn	**30.402.575.343**	**30.402.575.343**	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**
+	Trái phiếu (ii)	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	**238.780.662.264**	**238.780.662.264**	**100.867.952.931**	**100.867.952.931**

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

- Số tiền gửi có kỳ hạn (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 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 < 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 < 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Quảng Ninh

(ii) 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.

b. 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 Vân Đồn	60,00%	720.000.000.000		(**)	60,00%	720.000.000.000		(**)
2	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	90,00%	225.000.000.000		(**)	90,00%	225.000.000.000		(**)
3	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	91,25%	365.000.000.000		(**)	91,25%	365.000.000.000		(**)
4	Công ty cổ phần Meta Tour	90,00%	9.000.000.000		(**)	90,00%	9.000.000.000		(**)
5	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	60,00%	6.000.000.000		(**)	60,00%	6.000.000.000		(**)
6	Công ty cổ phần Everland An Giang	16,67%	200.000.000.000		(**)	16,67%	200.000.000.000		(**)
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000		(**)	18,92%	113.500.700.000		(**)
8	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		**1.769.500.700.000**				**1.769.500.700.000**		

(**) 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.

Tóm tắt thông tin các Công ty con trong kỳ:

(1) Công ty cổ phần Everland Vân Đồn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, trụ sở chính tại Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

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

(2) Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư 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. 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.

(3) Công ty cổ phần Everland Phú Yên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk. 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 đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.

Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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…

(4) Công ty cổ phần Meta Tour hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110017006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Metatour là điều hành tua du lịch, đại lý du lịch…

(5) Công ty cổ phần King Sun Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105285472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/04/2011, trụ sở chính tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam là bán buôn nông lâm sản.

3. Phải thu khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
3.1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	***258.817.065.109***	-	***88.599.720.419***	-
+ Công ty TNHH Tập đoàn xây dựng DELTA	32.871.744.037	-	34.871.744.037	-
+ 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 Tập đoàn Techco	-	-	13.781.790.484	-
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	50.005.539.419	-	14.834.152.145	-
+ Công ty cổ phần Meta tour	1.917.113.487	-	2.160.000.000	-
+ Phải thu của khách hàng khác	30.066.433.500	-	9.055.575.678	-
Cộng	**258.817.065.109**	-	**88.599.720.419**	-
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***3.157.365.578***	-	***2.847.599.830***	-
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	819.020.280	-	687.599.830	-
+ Công ty cổ phần Everland Phú Yên	148.676.606	-	-	-
+ Công ty cổ Phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	170.340.405	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Everland Đông Bắc (Tên cũ là Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc)	63.911.405	-	-	-
+ Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	38.303.395	-	-	-
+ Công ty cổ phần Meta Tour	1.917.113.487	-	2.160.000.000	-

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	***23.136.394.366***	-	***28.301.376.717***	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Hùng Quân	-	-	13.404.677.888	-
+ Công ty TNHH Đầu Tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	-	-	11.202.616.537	-
+ Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	20.000.000.000	-		-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	3.136.394.366	-	3.694.082.292	-
Cộng	**23.136.394.366**	-	**28.301.376.717**	-
Trong đó: Trả trước cho người bán				
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Hùng Quân	-	-	13.404.677.888	-

5. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
5.1. Phải thu khác ngắn hạn	***162.092.828.227***	-	***164.037.815.287***	-
+ Phải thu cho thuê tàu	88.888.889	-	96.774.193	-
+ Tạm ứng	-	-	2.500.000.000	-
+ Đặt cọc mua cổ phần Công ty cổ phần Everland Đông Bắc (i)	162.000.000.000	-	-	-
+ Phải thu khác ngắn hạn	3.939.338	-	161.441.041.094	-

(i) 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.

5.2. Phải thu khác dài hạn	***1.662.873.950***	-	***1.662.873.950***	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Ký quỹ, ký cược	1.162.873.950	-	1.162.873.950	-
Cộng	**163.755.702.177**	-	**165.700.689.237**	-

6. 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 (*)	6.057.355.685	-	6.524.182.921	-
Cộng	**6.057.355.685**	**-**	**6.524.182.921**	**-**

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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản	4.286.390.186	4.286.390.186
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng.	1.770.965.499	1.770.965.499
- Chi phí SXKD dở dang ngắn hạn: Dịch vụ xúc tiến đầu tư tìm kiếm khách hàng.	-	466.827.236
Cộng	**6.057.355.685**	**6.524.182.921**

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		**383.636.364**	**31.978.097.290**	**-**	**32.361.733.654**
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**-**	**383.636.364**	**31.978.097.290**	**-**	**32.361.733.654**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu kỳ	**-**	**383.636.364**	**5.333.080.106**		**5.716.716.470**
- Khấu hao trong kỳ	-	-	1.498.914.684		1.498.914.684
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**-**	**383.636.364**	**6.831.994.790**	**-**	**7.215.631.154**
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ		**-**	**26.645.017.184**	**-**	**26.645.017.184**
- Tại ngày cuối kỳ	**-**	**-**	**25.146.102.500**	**-**	**25.146.102.500**

8. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
8.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	***214.314.777***	***143.907.595***
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	14.544.175
+ Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	73.497.434	83.795.432
+ Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	140.817.343	45.567.988
8.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	***2.822.549***	***1.919.789***
+ Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.822.549	1.919.788
Cộng	**217.137.326**	**145.827.383**

9. Phải trả người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+ Công ty cổ phần Bê tông và xây dựng Bắc Đô	4.337.347.300	5.837.347.300
+ 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 TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	4.660.701.442	-
+ Phải trả cho các đối tượng khác	2.969.283.927	3.776.964.107
Cộng	**37.260.958.394**	**13.798.284.957**
Trong đó: Phải trả người bán là bên liên quan:	-	-

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	**Phải nộp**	**Số phải nộp trong kỳ**	**Số đã thực nộp trong kỳ**	**Phải thu**	**Phải nộp**
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	2.420.674.835	3.395.966.153	3.054.473.559	-	2.762.167.429
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.213.501.740	1.213.501.740	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.539.868.786	7.441.796.970	10.336.689.818	-	7.644.975.938
Thuê thu nhập cá nhân	-	17.522.880	206.117.529	54.021.823	-	169.618.586
Các loại thuế khác	-	-	425.280.377	425.280.377	-	-
Cộng	**-**	**12.978.066.501**	**12.682.662.769**	**15.083.967.317**	**-**	**10.576.761.953**

11. Chi phí phải trả

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Chi phí tư vấn, kiểm toán	-	415.000.000
+	Chi phí lãi vay	503.435.310	196.081.345
	Cộng	**503.435.310**	**611.081.345**

12. Các khoản phải trả khác

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Kinh phí công đoàn	13.190.400	-
+	Bảo hiểm xã hội	65.108.866	-
+	Bảo hiểm y tế	11.516.229	-
+	Bảo hiểm thất nghiệp	5.102.400	
+	Phải trả, phải nộp khác	37.384.362	76.702.075
	Cộng	**132.302.257**	**76.702.075**

13. Vay và nợ thuê tài chính (chi tiết tại Phụ lục 01)

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
+	Vay và nợ ngắn hạn	166.449.327.671	132.284.000.000
+	Vay và nợ dài hạn	11.844.553.998	13.904.553.998
	Cộng	**178.293.881.669**	**146.188.553.998**

Phụ lục 01:

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	**166.449.327.671**	**166.449.327.671**	**165.749.327.671**	**131.584.000.000**	**132.284.000.000**	**132.284.000.000**
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	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	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	**11.844.553.998**	**11.844.553.998**	**-**	**2.060.000.000**	**13.904.553.998**	**13.904.553.998**
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
Tổng cộng	**178.293.881.669**	**178.293.881.669**	**165.749.327.671**	**133.644.000.000**	**146.188.553.998**	**146.188.553.998**

(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 đích 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 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.

14. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động nguồn 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	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	**2.152.498.360.000**	**(706.800.000)**	**41.861.005.344**	**51.086.202.228**	**2.244.738.767.572**
- Lãi trong năm trước				37.624.048.448	37.624.048.448
- 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)
2. Số dư cuối năm trước	**2.152.498.360.000**	**(706.800.000)**	**44.051.003.221**	**84.933.253.860**	**2.280.775.817.081**
3. Số dư đầu năm nay	**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	107.619.010.000			(107.619.010.000)	-
- Lãi trong kỳ				56.181.961.489	56.181.961.489
- Giảm khác trong kỳ		(14.000.000)			(14.000.000)
-Thù lao BKS, BGĐ trong kỳ				(369.000.000)	(369.000.000)
4. Số dư cuối kỳ	**2.260.117.370.000**	**(720.800.000)**	**44.051.003.221**	**33.127.205.349**	**2.336.574.778.570**

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. 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 cuối kỳ	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*

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

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		Quý III Năm 2026 VND	Quý III Năm 2025 VND
+	Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	176.759.771.389	147.171.991.780
+	Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.177.125.677	3.066.216.841
	Cộng	**181.936.897.066**	**150.238.208.621**

2. Giá vốn hàng bán

		Quý III Năm 2026 VND	Quý III Năm 2025 VND
+	Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	163.491.570.842	132.013.460.879
+	Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.089.750.016	1.884.979.429
	Cộng	**165.581.320.858**	**133.898.440.308**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

		Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
		VND	VND
+	Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	3.456.466.489	3.040.061.901
+	Lãi đầu tư trái phiếu	402.575.343	-
	Cộng	**3.859.041.832**	**3.040.061.901**

4. Chi phí tài chính

		Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
		VND	VND
+	Chi phí đi vay	3.817.609.101	2.070.057.415
+	Chênh lệch tỷ giá	52.651.179	-
+	Chi phí tài chính khác	110.000	-
	Cộng	**3.870.370.280**	**2.070.057.415**

5. Chi phí bán hàng

		Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
		VND	VND
+	Chi phí nhân viên	47.644.337	140.848.620
+	Chi phí vật liệu, CCDC	-	105.070.697
+	Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.539.887	65.229.642
	Cộng	**92.184.224**	**311.148.959**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

		Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
		VND	VND
+	Chi phí nhân viên quản lý	1.425.614.739	967.524.135
+	Chi phí đồ dùng văn phòng	7.534.138	3.184.070
+	Chi phí KH TSCĐ	48.150.756	48.150.756
+	Chi phí dịch vụ mua ngoài	553.108.156	635.187.272
+	Chi phí bằng tiền khác	8.639.261	42.763.159
+	Chi phí nộp KPCĐ	13.190.400	-
	Cộng	**2.056.237.450**	**1.696.809.392**

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.836.083.435	14.885.708.652
Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	372.242.651	416.105.798
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	372.242.651	416.105.798
Chi phí khác	372.242.651	416.105.798
Tổng lợi nhuận chịu thuế	14.208.326.086	15.301.814.450
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.841.665.218**	**3.060.362.890**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

		Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
		VND	VND
+	Chi phí nguyên vật liệu	7.534.138	3.184.070
+	Chi phí nhân viên	1.473.259.076	1.108.372.755
+	Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.150.756	48.150.756
+	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	323.275.185
+	Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	-	105.070.697
+	Chi phí dịch vụ mua ngoài	597.648.043	700.416.914
+	Chi phí bằng tiền khác	8.639.261	42.763.159
+	Giá vốn hàng bán	165.581.320.858	133.898.440.308
	Cộng	**167.716.552.132**	**136.229.673.844**

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 tổng hợp giữa niên độ mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

3. Thông tin về các bên liên quan khác

3.1. Danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ

Stt	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Công ty con
2	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Công ty con
3	Công ty cổ phần Đầu Tư Xuân Đài Bay	Công ty con
4	Công ty cổ phần Meta Tour	Công ty con
5	Công ty cổ phần KingSun Việt Nam	Công ty con
6	Công ty cổ phần Everland An Giang	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	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
9	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Hùng Quân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

3.2. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
	VND	VND
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.046.524.187	946.980.211
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 Đầu tư Xuân Đài Bay	155.160.578	140.765.433
Công ty cổ phần Everland Phú Yên	135.421.756	123.317.324
Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	-	199.406.582
Công ty cổ phần Metatour	1.104.499.325	980.903.546
Công ty cổ phần KingSun Việt Nam	38.727.643	52.344.328
Cộng	**2.538.549.958**	**2.496.533.973**

3.3. 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 của thành viên HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát	590.905.323	445.250.000
Cộng	**590.905.323**	**445.250.000**

3.4. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số V.3 "Phải thu khách hàng ngắn hạn".

- Thuyết minh số V.4 "Trả trước cho người bán".

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp.

Công ty có kinh doanh các dịch vụ chính sau:

- Hoạt động kinh doanh, xây lắp;

- Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, dịch vụ tàu du lịch;

- Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.

Khu vực địa lý: Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Thông tin về kết quả kinh doanh, của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	176.759.771.389	163.491.570.842	13.268.200.547
Kinh doanh dịch vụ	5.177.125.677	2.089.750.016	3.087.375.661
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Cộng	**181.936.897.066**	**165.581.320.858**	**16.355.576.208**

5. 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 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư 200/2014/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 trong hệ thống tài khoản kế toán và các chỉ tiêu trình bày trên Báo cáo tài chính.

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 tổng hợp:

Thông tư 200/2014/TT-BTC			Thông tư 99/2025/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**	**36.040.000.000**	**120**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**85.867.952.931**	**49.827.952.931**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	36.040.000.000	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	85.867.952.931	49.827.952.931
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**330.766.865.354**	**130**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**280.938.912.423**	**(49.827.952.931)**
136	Phải thu ngắn hạn khác	166.365.768.218	135	Phải thu ngắn hạn khác	164.037.815.287	(2.327.952.931)
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	47.500.000.000	135	-	-	(47.500.000.000)

Ngoài các số liệu được trình bày lại như 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
Mai Thị Kim Dung	Nguyễn Thu Ngân	Nguyễn Thúc Cẩn