

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 IV năm 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		655.631.109.721	1.100.589.100.452
I.	Tiền	110	V.1	279.733.141.178	62.489.079.963
1.	Tiền	111		51.733.141.178	10.189.079.963
2.	Các khoản tương đương tiền	112		228.000.000.000	52.300.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		36.040.000.000	68.640.000.000
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	36.040.000.000	68.640.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		330.766.865.354	951.721.287.428
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	88.599.720.419	181.367.394.222
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.301.376.717	72.713.966.578
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		47.500.000.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	166.365.768.218	697.639.926.628
IV.	Hàng tồn kho	140		6.524.182.921	16.715.520.198
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	6.524.182.921	16.715.520.198
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		2.566.920.268	1.023.212.863
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	143.907.595	128.784.856
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.423.012.673	894.428.007
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.812.810.510.922	1.858.938.944.430
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.662.873.950	65.862.873.950
1.	Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.662.873.950	65.862.873.950
II.	Tài sản cố định	220		26.645.017.184	690.678.624
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	26.645.017.184	690.678.624
	- Nguyên giá	222		32.361.733.654	5.272.485.364
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.716.716.470)	(4.581.806.740)
III.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	7.904.258.673
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	7.904.258.673
IV.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	1.784.500.700.000	1.784.481.133.183
1.	Đầu tư vào công ty con	251		1.325.000.000.000	1.325.000.000.000
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	444.500.700.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(19.566.817)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
V.	Tài sản dài hạn khác	260		1.919.788	-
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		1.919.788	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.468.441.620.643	2.959.528.044.882

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		187.665.803.562	714.789.277.310
I. Nợ ngắn hạn	310		173.761.249.564	185.895.707.172
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	13.798.284.957	25.763.154.848
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.337.100.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	12.978.066.501	17.639.626.660
4. Phải trả người lao động	314		508.513.075	382.408.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	611.081.345	6.032.468.659
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	76.702.075	15.546.283
7. Vay ngắn hạn	320	V.13	132.284.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.167.501.611	9.072.502.672
II. Nợ dài hạn	330		13.904.553.998	528.893.570.138
1. Vay dài hạn	338	V.13	13.904.553.998	528.893.570.138
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.280.775.817.081	2.244.738.767.572
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	2.280.775.817.081	2.244.738.767.572
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		44.051.003.221	41.861.005.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		84.933.253.860	51.086.202.228
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		47.309.205.412	29.186.223.458
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		37.624.048.448	21.899.978.770
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.468.441.620.643	2.959.528.044.882

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Trần Thị Thanh Vân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho kỳ báo cáo Quý IV năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Năm 2025	Năm 2024
			Kỳ này	Kỳ trước		
1. Doanh thu bán hàng	01	VI.1	128.967.334.002	172.855.849.320	610.814.704.553	815.139.721.185
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		128.967.334.002	172.855.849.320	610.814.704.553	815.139.721.185
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	113.901.035.642	165.591.217.020	560.445.911.097	768.787.317.932
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		15.066.298.360	7.264.632.300	50.368.793.456	46.352.403.253
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.744.328.859	814.107.364	34.449.661.340	15.063.791.996
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	18.417.588.976	1.704.542.646	24.398.872.733	16.730.550.126
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.417.588.976	1.851.703.385	24.418.439.550	16.994.503.066
Phần lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	343.800.004	463.738.841	1.197.789.905	2.559.780.075
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.388.488.923	1.739.795.672	7.564.193.774	7.038.832.857
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-(25+26))	30		14.660.749.316	4.170.662.505	51.657.598.384	35.087.032.191

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

11.	Thu nhập khác	31	239.307	177.778.219	25.850.707	192.778.220
12.	Chi phí khác	32	819.025.235	239.701.412	3.722.710.825	4.438.203.805
13.	(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(818.785.928)	(61.923.193)	(3.696.860.118)	(4.245.425.585)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	13.841.963.388	4.108.739.312	47.960.738.266	30.841.606.606
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.932.197.725	869.688.145	10.336.689.818	8.941.627.836
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	10.909.765.663	3.239.051.167	37.624.048.448	21.899.978.770

Người lập biểu

Trần Thị Thanh Vân

Trần Thị Thanh Vân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân

Nguyễn Thu Ngân

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47.960.738.266	30.841.606.606
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02		1.134.909.730	285.768.870
Các khoản dự phòng	03		(19.566.817)	(263.952.940)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.131.804)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(34.448.529.536)	(15.063.791.996)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		(24.418.439.550)	16.994.503.066
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(9.792.019.711)	32.794.133.606
Thay đổi các khoản phải thu	09		729.419.637.301	(28.032.103.394)
Thay đổi hàng tồn kho	10		10.191.337.277	75.173.977.227
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		32.038.354.464	(18.062.993.632)
Thay đổi chi phí trả trước	12		(17.042.527)	(97.923.134)
Tiền lãi vay đã trả	14		(29.966.708.345)	(70.594.496.107)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.967.091.688)	(11.028.919.377)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(934.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		722.414.466.771	(20.783.124.811)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.730.119.059)	(15.216.934.237)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(592.040.000.000)	(138.680.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		577.140.000.000	70.040.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(276.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		69.800.000.000	362.250.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(33.645.270.357)	1.311.892.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.524.610.584	3.704.958.528

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		310.322.983.860	266.121.224.259
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(820.018.000.000)	(207.887.502.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(509.695.016.140)	58.233.722.089
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		217.244.061.215	41.155.555.806
Tiền đầu kỳ	60		62.489.079.963	21.333.524.157
Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	279.733.141.178	62.489.079.963

Người lập biểu



Trần Thị Thanh Vân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Ngân

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ báo cáo Quý IV từ ngày 01/10/2025 đến 31/12/2025

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 26 ngày 23/01/2026.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.152.498.360.000 VND (*Bằng chữ: Hai nghìn, một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Đồng 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 31 tháng 12 năm 2025, 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, tỉnh 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 Đồng 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 Đồng 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 Đồng 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 Đồng Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.	60,00%	60,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa,
TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.	Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, phường Xuân Hòa, 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, 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 IV năm 2025: Bắt đầu từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Kỳ kế toán năm 2025: Bắt đầu từ 01/01/2025 đến 31/12/2025.

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, 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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, 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. Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:
- + Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.
- + Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:
- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.
- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- + Các đơn vị trong cùng tập đoàn được áp dụng chung một tỷ giá do công ty mẹ quy định (phải đảm bảo sát với tỷ giá giao dịch thực tế) để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

b. Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh: Là tỷ giá khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc tại thời điểm đánh giá lại cuối kỳ của từng đối tượng.
- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động là tỷ giá được sử dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, được xác định trên cơ sở lấy tổng giá trị được phản ánh tại bên Nợ tài khoản tiền chia cho số lượng ngoại tệ thực có tại thời điểm thanh toán.

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

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với:
 - + Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước 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.
 - + Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí nhận trước 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.
 - + 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.
 - + Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.
 - + Bên Nợ các tài khoản phải thu; Bên Nợ các tài khoản vốn bằng tiền; Bên Nợ các tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả tiền trước cho người bán.
 - + Bên Có các tài khoản phải trả; Bên Có các tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.
- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với các loại tài khoản sau:
 - + Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp 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 hoá, TSSCD, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.
 - + 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 do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.
 - + Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.
- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

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 ngân hàng (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 tính thanh khoản cao (có kỳ hạn từ ba tháng trở xuống), có thể chuyển đổi thành các khoản tiền mặt tại thời điểm lập báo cáo và có ít rủi ro về thay đổi giá trị.

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

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận theo giá gốc.

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 các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư hoặc ngày mua trái phiếu.

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 gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo 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 Kế 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 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 lũy 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 các 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 và vốn hoá các khoản chi phí trả trước

- Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước 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 trả trước dài hạn bao gồm:

- + Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- + 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 trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.
- + Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm.
- + Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- + Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- + Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.
- 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 phí 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 sửa 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 ngay 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 Đại hội đồng cổ đông của 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 trị 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,...

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

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 tùy 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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Tiền mặt	2.680.023.044	2.015.615.889
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	49.053.118.134	8.173.464.074
+ Các khoản tương đương tiền (i)	228.000.000.000	52.300.000.000
Cộng	279.733.141.178	62.489.079.963

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 phản ánh các khoản tiền gửi (Sổ tiết kiệm) bằng VND có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	36.040.000.000	36.040.000.000	68.640.000.000	68.640.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	36.040.000.000	36.040.000.000	68.640.000.000	68.640.000.000
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Trái phiếu (iii)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	51.040.000.000	51.040.000.000	83.640.000.000	83.640.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa,
TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

(ii) Số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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).
- Số tiền gửi có kỳ hạn (Sổ tiết kiệm) 29.000.000.000 VND có kỳ hạn gốc 04 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

(iii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 01/01/2025 và tại ngày 31/12/2025 là khoản đầu tư trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành ra công chúng năm 2023 (AGRIBANK233101), số lượng: 150.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 08 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo

kết thúc tại ngày 31/12/2025

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	(19.566.817)	(**)
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 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	(19.566.817)	

(**) 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: Ngày 19/12/2025, Chủ đầu tư đã tổ chức Lễ khánh thành Tòa A, B của Dự án cùng với Lễ khánh thành, khởi công các dự án, công trình quy mô lớn, ý nghĩa chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng. Chủ đầu tư đang khẩn trương hoàn thiện để đưa vào vận hành chính thức Giai đoạn 1 (Tòa A, B, F) của Dự án từ ngày 30/4/2026, đồng thời tiếp tục hoàn thành các hạng mục khác của Dự án trong năm 2026 và 2027.

Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, giá trị đầu tư xây lắp đã hoàn thành được nghiệm thu là 3.028.750.717.449 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 Đồng 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 để 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 112.444.221.891 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 Đồng 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 109.101.057.793 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa,
TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

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 Đồng 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 Đồng 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
3.1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	88.599.720.419	-	181.367.394.222	-
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	34.871.744.037	-	42.828.307.890	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị VinaHud	-	-	30.284.890.692	-
+ Công ty cổ phần Thương mại Mango Việt Nam	4.415.327.280	-	26.228.491.519	-
+ Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	9.481.130.795	-	17.041.515.218	-
+ Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	-	-	11.982.915.945	-
+ Công ty cổ phần Tập đoàn Techco	13.781.790.484	-	-	-
+ Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và Công nghệ Nam Sơn	7.908.037.234	-	-	-
+ Phải thu đối tượng khác	18.141.690.589	-	53.001.272.958	-
Cộng	88.599.720.419	-	181.367.394.222	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan	2.847.599.830	-	15.746.440	-
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	687.599.830	-	7.417.373	-
+ Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	-	-	2.701.320	-
+ Công ty cổ phần Everland Phú Yên	-	-	1.575.770	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	-	-	1.800.879	-
+ Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	-	-	675.329	-
+ Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	-	-	675.329	-
+ Công ty cổ phần Meta Tour	2.160.000.000	-	900.440	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.301.376.717	-	72.713.966.578	-
+ Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	-	-	2.632.355.440	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân	13.404.677.888	-	30.355.855.464	-
+ Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	11.202.616.537	-	30.865.538.405	-
+ Công ty TNHH Đầu Tư Và Xây dựng Vĩnh Hoàng	-	-	1.386.831.194	-
+ Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	-	-	689.726.075	-
+ Đối tượng khác	3.694.082.292	-	6.783.660.000	-
Cộng	28.301.376.717	-	72.713.966.578	-

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
5.1. Phải thu khác ngắn hạn	166.365.768.218	-	697.639.926.628	-
+ Lãi tiền gửi	2.327.952.931	-	1.524.693.752	-
+ Phải thu cho thuê tàu	96.774.193	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

+	Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh (1)	161.441.041.094	-	690.115.232.876	-
+	Tạm ứng	2.500.000.000	-	6.000.000.000	-
5.2. Phải thu khác dài hạn		1.662.873.950	-	65.862.873.950	-
+	Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh (2)	-	-	64.200.000.000	-
+	Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
+	Ký quỹ, ký cược	1.162.873.950	-	1.162.873.950	-
	Cộng	215.440.080.524	-	763.502.800.578	-

(1) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh tại ngày 31/12/2025, bao gồm:

(i) Khoản tiền Công ty cổ phần Tập đoàn Everland còn phải thu từ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh khi thanh lý Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/8/2023 để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5. Số dư phải thu tại ngày 31/12/2025 là 114.500.000.000 VND.

(ii) Khoản phải thu chi phí vay vốn mà Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đồng ý chi trả cho Công ty cổ phần Tập đoàn Everland theo Thỏa thuận về việc chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Số dư phải thu tại ngày 31/12/2025 là 46.941.041.094 VND.

(2) Trong Quý I/2025, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đã chuyển nhượng vốn góp, quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với dự án Khu đô thị The New City, tại phường Vĩnh Tế, tỉnh An Giang phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh cho đối tác với giá chuyển nhượng là 69.800.000.000 VND.

6. Hàng tồn kho

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	6.524.182.921	-	5.603.828.342	-
+	Hàng hóa	-	-	11.111.691.856	-
Cộng		6.524.182.921	-	16.715.520.198	-

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản	4.286.390.186	3.195.959.601

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng.	1.770.965.499	2.407.868.741
- Chi phí SXKD dở dang ngắn hạn: Dịch vụ xúc tiến đầu tư tìm kiếm khách hàng.	466.827.236	
Cộng	6.524.182.921	5.603.828.342

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	4.888.849.000	-	5.272.485.364
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	27.089.248.290	-	27.089.248.290
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
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	4.198.170.376		4.581.806.740
- Khấu hao trong kỳ	-	-	1.134.909.730		1.134.909.730
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	383.636.364	5.333.080.106	-	5.716.716.470
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu kỳ		-	690.678.624	-	690.678.624
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	26.645.017.184	-	26.645.017.184

8. Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn	143.907.595	128.784.856
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	14.544.175	-
+ Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	83.795.432	24.631.969
+ Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.567.988	104.152.887
8.2. Chi phí trả trước dài hạn	1.919.789	-
+ Chi phí trả trước dài hạn khác	1.919.789	
Cộng	145.827.384	128.784.856

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa,
TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

9. Phải trả người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Công ty cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	5.837.347.300	8.384.150.900
+ Công ty cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	4.183.973.550	6.882.036.550
+ Công ty cổ phần BKT	1.033.674.165	7.461.700.070
+ Phải trả người bán khác	2.743.289.942	3.035.267.328
Cộng	13.798.284.957	25.763.154.848
Trong đó: Phải trả người bán là bên liên quan:	-	160.380.000
+ Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	160.380.000

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	-	8.445.619.856	5.948.615.598	11.973.560.619	-	2.420.674.835
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-		3.218.956.110	3.218.956.110	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.144.806.804	10.362.153.670	8.967.091.688	-	10.539.868.786
Thuế thu nhập cá nhân	-	49.200.000	83.970.640	115.647.760	-	17.522.880
Các loại thuế khác	-	-	1.589.965.923	1.589.965.923	-	-
Cộng	-	17.639.626.660	21.203.661.941	25.865.222.100	-	12.978.066.501

11. Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Chi phí tư vấn, kiểm toán	415.000.000	288.118.519
+ Chi phí lãi vay	196.081.345	5.744.350.140
Cộng	611.081.345	6.032.468.659

12. Các khoản phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Phải trả, phải nộp khác	76.702.075	15.546.283
Cộng	76.702.075	15.546.283

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Vay và nợ ngắn hạn	132.284.000.000	126.990.000.000
+ Vay và nợ dài hạn	13.904.553.998	528.893.570.138
Cộng	146.188.553.998	655.883.570.138

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

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	655.324.000.000	655.324.000.000	825.312.000.000	820.018.000.000	126.990.000.000	126.990.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	30.000.000.000	30.000.000.000	68.000.000.000	65.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (2)	99.444.000.000	99.444.000.000	230.732.000.000	231.278.000.000	99.990.000.000	99.990.000.000
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)			523.000.000.000	523.000.000.000		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	2.840.000.000	2.840.000.000	3.580.000.000	740.000.000		
Vay dài hạn	13.904.553.998	13.904.553.998	11.590.983.860	525.880.000.000	528.893.570.138	528.893.570.138
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (3)	-	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	13.904.553.998	13.904.553.998	11.590.983.860	3.580.000.000	5.893.570.138	5.893.570.138
Tổng cộng	146.188.553.998	146.188.553.998	836.902.983.860	1.346.598.000.000	655.883.570.138	655.883.570.138

(1) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng tín dụng hạn mức, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

(2) Đây là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: cố định (5,8%/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.

(3) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Ngân hàng HDBank. Mục đích sử dụng vốn vay là để Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5. Khoản vay đã được tất toán tại ngày 31/12/2025. Số dư vay tại 31/12/2025 là: 0 VND.

(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 31/12/2025: 16.744.553.998 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là : 2.840.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính
Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

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)	39.602.907.773	33.215.369.814	2.224.609.837.587
- Tăng vốn trong năm trước					
- Lãi trong năm trước				21.899.978.770	21.899.978.770
- Tăng khác					
- Giảm vốn năm trước					
- Trích quỹ đầu tư phát triển năm trước			2.258.097.571	(2.258.097.571)	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước				(1.279.048.785)	(1.279.048.785)
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm trước				(492.000.000)	(492.000.000)
- Giảm khác năm trước					
2. Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	51.086.202.228	2.244.738.767.572
3. Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	51.086.202.228	2.244.738.767.572
- Tăng vốn trong kỳ					
- Lãi trong kỳ				37.624.048.448	37.624.048.448
- Trích quỹ đầu tư phát triển trong kỳ			2.189.997.877	(2.189.997.877)	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ				(1.094.998.939)	(1.094.998.939)
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong kỳ				(492.000.000)	(492.000.000)
4. Số dư cuối kỳ	2.152.498.360.000	(706.800.000)	44.051.003.221	84.933.253.860	2.280.775.817.081

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Đồng Đa,
TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cần	161.437.500.000	161.437.500.000
+ Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
+ Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
Cộng	2.152.498.360.000	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
----------------	-------------------	-------------------

D. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	215.249.836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>215.249.836</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>215.249.836</i>	<i>215.249.836</i>

* 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 IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
+ Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	126.136.249.898	166.500.547.170
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.831.084.104	6.355.302.150
Cộng	128.967.334.002	172.855.849.320

2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
+ Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	112.253.249.336	163.530.786.063
+ Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.647.786.306	2.060.430.957
Cộng	113.901.035.642	165.591.217.020

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	2.893.197.055	814.107.364
+ Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.131.804	
+ Doanh thu tài chính khác	17.850.000.000	
Cộng	20.744.328.859	814.107.364

4. Chi phí tài chính

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Chi phí đi vay	18.417.588.976	1.851.703.385
+ Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	
Hoàn trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	(147.160.739)
Cộng	18.417.588.976	1.704.542.646

5. Chi phí bán hàng

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên	141.081.000	417.238.841
+ Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	171.219.004	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.500.000	46.500.000
Cộng	343.800.004	463.738.841

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	1.150.990.603	811.367.555
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	11.218.208	1.388.895
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.150.756	48.150.756
+ Thuế phí, lệ phí	-	73.974.221
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.142.718.551	700.340.788
+ Chi phí bằng tiền khác	35.410.805	104.573.457
Cộng	2.388.488.923	1.739.795.672

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.841.963.388	4.108.739.312
Điều chỉnh để xác định lợi nhuận chịu thuế	819.025.235	239.701.412
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	819.025.235	239.701.412
Chi phí khác	819.025.235	239.701.412
Tổng lợi nhuận chịu thuế	14.660.988.623	4.348.440.724
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.932.197.725	869.688.145

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
+ Chi phí nguyên vật liệu	11.218.208	1.388.895
+ Chi phí nhân viên	1.292.071.603	1.228.606.396
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.150.756	48.150.756
+ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	329.911.886	359.623.264
+ Thuế phí, lệ phí	-	73.974.221
+ Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	171.219.004	
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.174.218.551	746.840.788
+ Chi phí bằng tiền khác	35.410.805	104.573.457
+ Giá vốn hàng bán	113.901.035.642	165.591.217.020
Cộng	116.963.236.455	168.154.374.797

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**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Báo cáo tài chính

Cho kỳ báo cáo
kết thúc tại ngày 31/12/2025

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 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	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 IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Công ty Luật TNHH Vietthink	926.436.998	1.023.581.342
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	50.946.152	56.776.599
Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	135.777.705	151.319.273
Công ty cổ phần Everland Phú Yên	118.953.059	132.563.739
Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	-	227.871.407
Công ty cổ phần Metatour	978.409.682	75.022.135
Công ty cổ phần KingSun Việt Nam	50.473.931	56.266.600
Cộng	2.260.997.527	1.723.401.095

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

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Tiền lương của Ban Tổng giám đốc, thù lao của thành viên HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát	482.666.666	340.692.000
Cộng	482.666.666	340.692.000

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”.

- Thuyết minh số V.9 “Phải trả 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 VND	Chi phí theo bộ phận VND	KQKD theo bộ phận VND
Kinh doanh thương mại	126.136.249.898	112.253.249.336	13.883.000.562
Kinh doanh dịch vụ	2.831.084.104	1.647.786.306	1.183.297.798
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Cộng	128.967.334.002	113.901.035.642	15.066.298.360

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 này là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam và Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2024 được lập bởi Công ty cổ phần Tập đoàn Everland./.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Thanh Vân

Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Thúc Cẩn