

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2025
Hanoi, July 31, 2025.

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG/
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/To: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh Stock Exchange.

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

- Mã chứng khoán/ Stock code: EVG.

- Địa chỉ/Address: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đồng Đa, Hà Nội/ 3rd Floor, 97-99 Lang Ha Building, Dong Da ward, Hanoi.

- Điện thoại/Telephone: 024 6666 8080. Email: info@everland.vn

- Website: www.everland.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure: Thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 330/QĐ-XPHC ngày 27/6/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland công bố thông tin các Báo cáo thường niên năm 2021, năm 2022 và năm 2023 của Công ty có bổ sung một số nội dung theo quy định. Nội dung bổ sung bao gồm tình hình tài sản và nợ phải trả của công ty, tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết, hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập, số liệu về báo cáo tác động liên quan môi trường. Nội dung bổ sung được trình bày in nghiêng trong các Báo cáo thường niên đính kèm văn bản này/ To implement the Decision on administrative sanctions No. 330/QĐ-XPHC dated June 27, 2025 of the State Securities Commission, Everland Group JSC hereby discloses information regarding its Annual Reports for the years 2021, 2022, and 2023, which have been supplemented with certain contents in accordance with applicable regulations. The additional information includes: the Company's assets and liabilities, a summary of the operations and financial status of its subsidiaries and affiliates, activities of the independent members of the Board of Directors, and data related to environmental impact reporting. The supplementary contents are presented in italic font in the Annual Reports attached hereto.

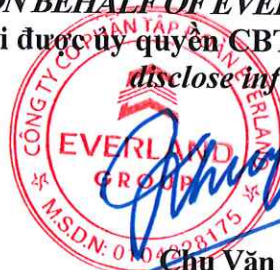
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/7/2025 tại đường dẫn www.everland.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/ This information was published on the company's website on July 31, 2025, as in the link www.everland.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/.

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo thường niên năm 2021, năm 2022 và năm 2023 của Công ty/ Annual Reports of the Company in 2021, 2022 and 2023.

TM. CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EVERLAND/
ON BEHALF OF EVERLAND GROUP JSC
Người được ủy quyền CBTT/ Authorized person to
disclose information



Chữ Văn Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
MÃ CHỨNG KHOÁN: EVG



EVERLAND
GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021



Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84-24) 6666 8080
Web: www.everland.vn

Fax: (+84-24) 3200 1234
Email: info@everland.vn

MỤC LỤC



PHẦN I: GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

I. THÔNG TIN CHUNG 01

1. Lịch sử hình thành và phát triển
2. Ngành nghề KD và địa bàn hoạt động chính
3. Cơ cấu tổ chức quản lý
4. Các Công ty thành viên.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 12

1. Tầm nhìn
2. Sứ mệnh.
3. Các giá trị cốt lõi
4. Triết lý kinh doanh

III. QUẢN TRỊ RỦI RO 12

1. Rủi ro về kinh tế
2. Rủi ro về pháp lý
3. Rủi ro về chính sách vĩ mô
4. Rủi ro về thị trường,
5. Rủi ro về môi trường,
6. Rủi ro đặc thù

IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH 14

1. Lĩnh vực Đầu tư
2. Lĩnh vực Du lịch
3. Lĩnh vực Xây dựng

V. CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN 18

1. Dự án Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và Giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn
2. Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên
3. Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay
4. Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park
5. Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc
6. Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn



PHẦN II: TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 CỦA EVERLAND

I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021... 24

1. Tổng quan tình hình thế giới và trong nước

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 ... 26

1. Các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn EVERLAND
2. Các chỉ tiêu cơ bản của Công ty mẹ EVERLAND.
3. Kết quả hoạt động SXKD năm 2021 của các Công ty con
4. Giao dịch cổ phiếu quỹ
5. Các chứng khoán khác

III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU 30

1. Cơ cấu cổ đông
2. Thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu
3. Cơ cấu vốn chủ sở hữu
4. Giao dịch cổ phiếu quỹ
5. Các chứng khoán khác

IV. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN 34

1. Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn
2. Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên
3. Dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay
4. Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc
5. Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park
6. Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn
7. Các Dự án khác

V. MỘT SỐ NHIỆM VỤ KHÁC 36

1. Hoàn thiện tái cấu trúc Công ty mẹ - Công ty con
2. Tập trung phát triển sản phẩm kinh doanh chủ lực
3. Thực hiện chiến lược phát triển thương hiệu
4. Phát triển bộ máy, nhân sự và hệ thống Quản trị

VI. TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG 38



PHẦN III: BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 40

1. Cơ cấu thành phần HĐQT Công ty mẹ EVERLAND
2. Hoạt động của HĐQT năm 2021

II. BAN KIỂM SOÁT 50

1. Nhân sự Ban kiểm soát
2. Hoạt động của Ban kiểm soát

III. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 52

1. Cơ cấu thành viên Ban Tổng Giám đốc
2. Thay đổi nhân sự Ban Tổng Giám đốc trong năm 2021
3. Đánh giá kết quả hoạt động năm 2021 của Ban Tổng Giám đốc

IV. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT 54

1. Tiền lương, thù lao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng
2. Thông tin về các giao dịch/chuyển nhượng cổ phiếu của thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và những người liên quan
3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ



PHẦN IV: PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH 56

II. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2022 57

1. Chỉ tiêu SXKD hợp nhất năm 2022
2. Chỉ tiêu SXKD năm 2022 của Công ty mẹ EVERLAND

III. NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2022 59

1. Tiếp tục kiện toàn và phát triển bộ máy, nhân sự
2. Đẩy mạnh đầu tư các dự án bất động sản
3. Tăng tốc kinh doanh du lịch, dịch vụ
4. Hoàn thành chiến lược số hóa và chuyển đổi số
5. Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh



PHẦN V: PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I. TỔNG QUAN VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 62

II. VỊ THẾ CỦA TẬP ĐOÀN EVERLAND VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN 64

1. Vị thế của Tập đoàn EVERLAND so với các doanh nghiệp trong ngành
2. Triển vọng phát triển của ngành
3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tập đoàn EVERLAND với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước

III. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 65

IV. CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 66

1. Tăng trưởng kinh tế
2. Thực hiện trách nhiệm xã hội
3. Bảo vệ môi trường



PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2021 ĐÃ KIỂM TOÁN

I. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 74

II. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP SỐ 59/2022/BCKT-BCTC-CPA HANOI 76

III. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP 77



Thông điệp của
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Kính thưa Quý cổ đông, khách hàng, đối tác
Thưa toàn thể cán bộ, nhân viên Tập đoàn,*

Năm 2021 là một năm đầy sóng gió khi cộng đồng doanh nghiệp tiếp tục chịu tác động nặng nề bởi đại dịch Covid-19. Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể cán bộ, nhân viên Tập đoàn EVERLAND đã không lùi bước mà kiên cường vượt khó để vươn lên. Kết quả kinh doanh năm 2021 của Tập đoàn ghi nhận: Doanh thu, lợi nhuận đều tăng trưởng khá; tình hình tài chính ổn định; quy mô tổng tài sản gia tăng; các nghĩa vụ với Nhà nước đều hoàn thành; đời sống vật chất, tinh thần và sức khỏe của CBNV và người lao động được chăm lo chu đáo. Trong năm 2021, Tập đoàn EVERLAND cũng đẩy mạnh triển khai nhiều dự án bất động sản quy mô lớn trên cả nước, đồng thời mở rộng thêm một số lĩnh vực kinh doanh mới để gia tăng nguồn lực và vị thế của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Tập đoàn EVERLAND, Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể cán bộ, nhân viên đã luôn sát cánh, đồng hành cùng Tập đoàn trong những thời khắc khó khăn nhất và cùng nỗ lực đóng góp vào thành quả chung của Tập đoàn trong năm 2021 vừa qua.

Bước sang năm 2022, tuy nền kinh tế thế giới và trong nước sẽ còn nhiều biến động, những khó khăn thách thức mới có thể xuất hiện, nhưng đồng thời cũng đang mở ra những thời cơ thuận lợi cho cộng đồng doanh nghiệp.

Đối với Tập đoàn EVERLAND, năm 2022 là năm hội tụ các điều kiện thuận lợi cho sự phát triển và tăng tốc, với tham vọng vươn lên trở thành một ngôi sao mới trên thị trường bất động sản và du lịch. Với những gì Tập đoàn EVERLAND đã chuẩn bị từ chiến lược cho đến các chương trình, kế hoạch hành động cụ thể, Tôi tin tưởng chắc chắn rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục gặt hái được những thành công hơn nữa và tạo nên những cột mốc mới trong năm 2022 và những chặng đường tiếp theo.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Tập đoàn EVERLAND, Tôi xin gửi đến Quý cổ đông, khách hàng, đối tác cùng toàn thể cán bộ, nhân viên của Tập đoàn lời kính chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng.

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2022

CHỦ TỊCH HĐQT

TS. Lê Đình Vinh



PHẦN I:

**GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN EVERLAND**
I. THÔNG TIN CHUNG

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên tiếng Anh:	EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên viết tắt:	EVG
Trụ sở chính:	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại:	(84-24) 6666 8080
Fax:	(84-24) 3200 1234
Website:	(84-24) 3200 1234

Logo Công ty:



hoặc



Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 02/03/2022.
Vốn điều lệ:	2.152.498.360.000 VND (Hai ngàn một trăm năm mươi hai tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).
Lĩnh vực kinh doanh:	Bất động sản, xây dựng, du lịch, thương mại dịch vụ.

1. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2009

Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND được thành lập với lĩnh vực kinh doanh ban đầu là cung ứng vật tư, vật liệu xây dựng công trình.

2011

EVERLAND mở rộng sang lĩnh vực nhập khẩu và phân phối vật liệu xây dựng cao cấp. EVERLAND đã đầu tư phát triển hệ thống Siêu thị vật liệu xây dựng mang thương hiệu Luxury Houses, chuyên nhập khẩu và phân phối các loại đá ốp lát, đá trang trí và các sản phẩm nội thất cao cấp khác.

2015

EVERLAND đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh thương mại. Công ty bắt đầu có sự tăng trưởng mạnh về doanh thu, lợi nhuận, quy mô kinh doanh và quy mô vốn chủ sở hữu.

2010

Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND được thành lập với chức năng tư vấn, môi giới bất động sản, tham gia phân phối sản phẩm nhà ở cho các dự án bất động sản.

2012

Với lợi thế về sản phẩm vật liệu xây dựng, EVERLAND đã chuyển hướng kinh doanh sang vừa cung cấp vật liệu vừa nhận thầu thi công hoàn thiện công trình.

2016

EVERLAND chuyển hướng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khởi đầu bằng việc liên kết, hợp tác với các đối tác để tham gia đầu tư các dự án bất động sản tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác.

2017

EVERLAND trở thành công ty đại chúng với mức vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Tháng 6/2017, 30 triệu cổ phiếu của EVERLAND (Mã CK: EVG) được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE).

2019

EVERLAND thực hiện tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; kiện toàn hệ thống quản trị và nhân sự cấp cao; mở rộng quy mô nhân sự lên hơn 400 người; tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao và xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Các lĩnh vực hoạt động của EVERLAND cũng được cấu trúc lại phù hợp với chiến lược phát triển trong giai đoạn mới, tập trung vào ba mũi nhọn là bất động sản – du lịch – xây dựng. Trong đó bất động sản là trọng điểm, du lịch là động lực và xây dựng đóng vai trò hỗ trợ.

2021

Tập đoàn EVERLAND đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 2.152 tỷ đồng để phục vụ nhu cầu đầu tư các dự án bất động sản và bổ sung nguồn vốn lưu động. Cũng trong năm 2021, Tập đoàn đã hoàn thành chiến lược tái cấu trúc mô hình công ty mẹ - công ty con và kiện toàn bộ máy nhân sự. Tập đoàn đã tập trung đẩy mạnh triển khai nhiều dự án bất động sản quy mô lớn trên cả nước, đồng thời mở rộng thêm một số lĩnh vực hoạt động để gia tăng nguồn lực và vị thế của EVERLAND.

2018

EVERLAND hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Toàn bộ, số vốn điều lệ tăng thêm được sử dụng cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản. Cũng trong năm 2018, EVERLAND đã tăng cường đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và mở rộng hoạt động sang lĩnh vực du lịch, dịch vụ. Quy mô nhân sự cũng tăng lên trên 200 người.

2020

EVERLAND đã hoàn tất giai đoạn 1 của việc tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; nâng cấp hệ thống quản trị và tăng cường đội nhân sự cấp cao; tiếp tục mở rộng quy mô nhân sự lên hơn 500 người. ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 đã thông qua Nghị quyết về việc chuyển đổi EVERLAND sang hoạt động theo mô hình Tập đoàn để phản ánh đúng quy mô hoạt động, cấu trúc tài chính và cấu trúc quản trị của Công ty. Đồng thời, thông qua Nghị quyết về việc phát hành 45 triệu cổ phiếu ra công chúng để nâng vốn điều lệ của Công ty lên 1.050 tỷ đồng.

2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CHÍNH

2.1. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Bán buôn hàng nông sản, lâm sản; sản xuất đồ gỗ... ;
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng;
- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

2.1. Địa bàn hoạt động chính

HÀ NỘI

THÁI NGUYÊN

QUẢNG NINH

HÀ NAM

HÒA BÌNH

BẮC GIANG

BẮC NINH

VĨNH PHÚC

THANH HÓA

QUẢNG NGÃI

PHÚ YÊN

KHÁNH HÒA

NINH THUẬN

CẦN THƠ

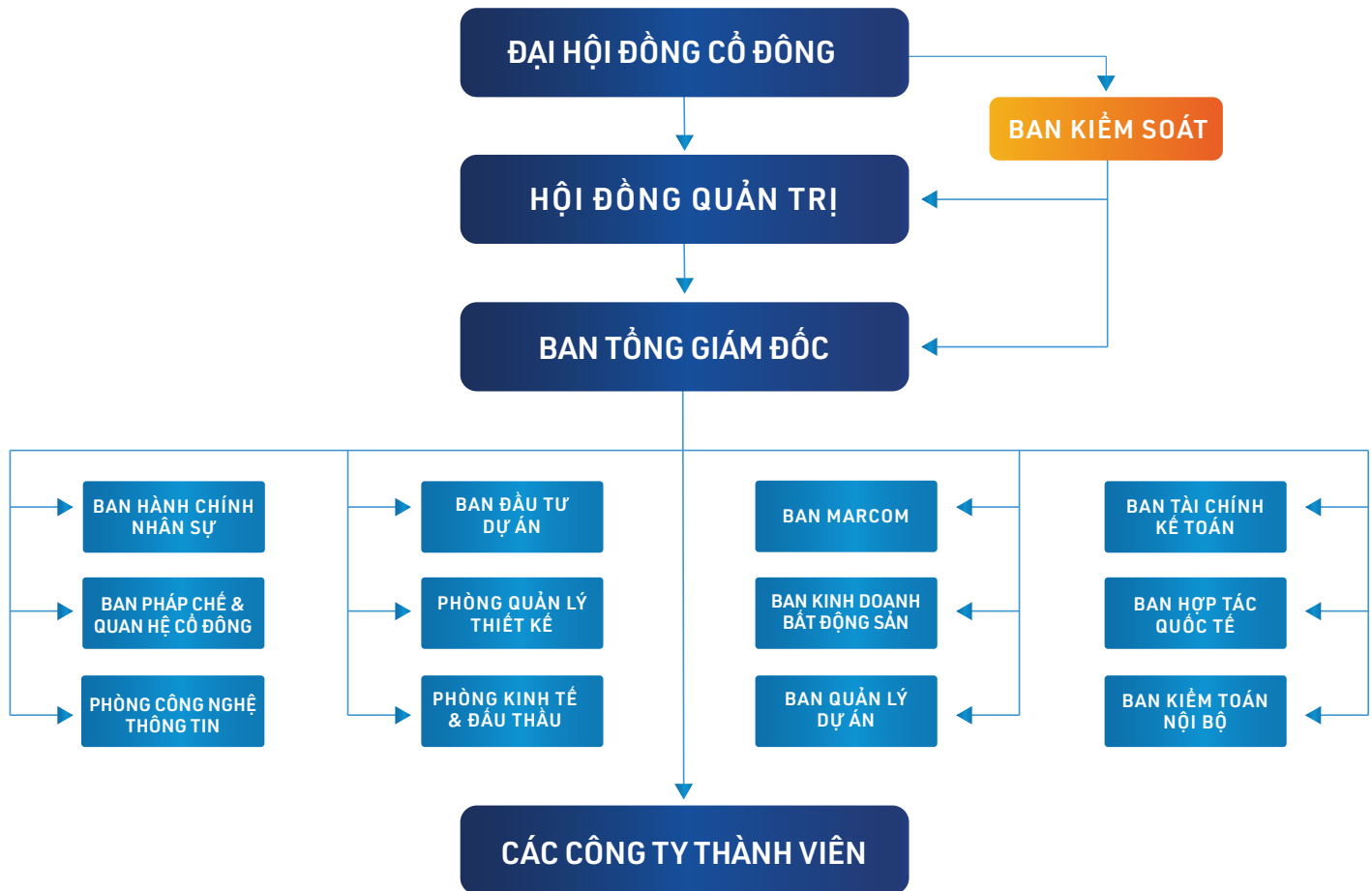
AN GIANG

ĐỒNG THÁP.

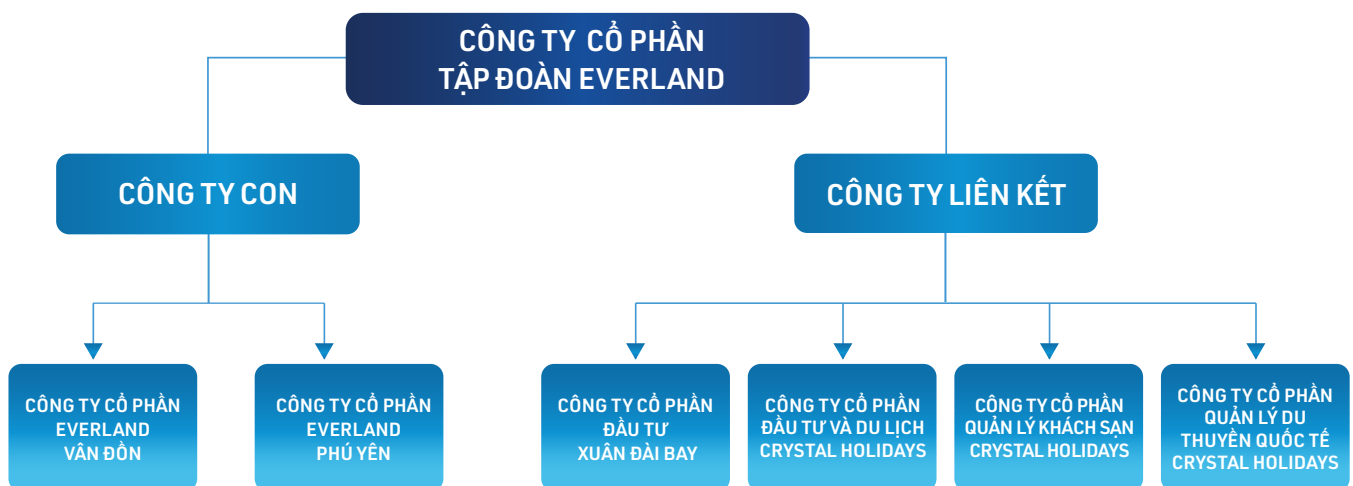


3. CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ

► SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BỘ MÁY CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND



► SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA EVERLAND VÀ CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



Cơ cấu tổ chức quản lý của EVERLAND gồm: (i) Đại hội đồng cổ đông; (ii) Hội đồng quản trị; (iii) Ban Kiểm soát; (iv) Ban Tổng giám đốc; (v) Các Phòng, Ban chức năng.

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của EVERLAND. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Cơ quan đăng ký kinh doanh có thể gia hạn thời hạn họp ĐHĐCĐ thường niên, nhưng không quá 06 (sáu) tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

3.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty. Số lượng Kiểm soát viên được ĐHĐCĐ thường niên 2017 thông qua là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm 05 (năm); Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban khác.

Số lượng thành viên HĐQT từ 5-7 người tùy theo yêu cầu từng thời kỳ, sẽ được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá năm 05 (năm); thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc gồm có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của HĐQT; Chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 (năm) năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

3.5. Các Phòng, Ban chức năng

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

4. CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

4.1 Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VÂN ĐỒN



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, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2021.

Địa chỉ: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.

Vốn điều lệ: 750 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 60% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND PHÚ YÊN



Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 29/03/2021.

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.

Vốn điều lệ năm 2021: 250 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 60%.

Kể từ tháng 3/2022, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên đã được tăng lên thành 400 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu hiện tại của EVERLAND cũng được tăng lên thành 91,25% vốn điều lệ.

4.2 Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN ĐÀI BAY



Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 26/03/2021.

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.

Vốn điều lệ năm 2021: 170 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 14,7% vốn điều lệ.

Kể từ tháng 3/2022, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay đã được tăng lên thành 250 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu hiện tại của EVERLAND cũng được tăng lên thành 90% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH CRYSTAL HOLIDAYS



Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2017, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 20/04/2021.

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà văn phòng Thaiholdings, Số 17 Tông Đản, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ giải trí, du lịch lữ hành, đại lý vé máy bay, dịch vụ visa, dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.

Vốn điều lệ: 600 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 37,25% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ KHÁCH SẠN CRYSTAL HOLIDAYS



(EVERLAND sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays)

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0107272990 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2015.

Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Quản lý khách sạn, du lịch, truyền thông.

Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 17,22% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ DU THUYỀN QUỐC TẾ CRYSTAL



(EVERLAND sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays)

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0109107801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2020.

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Quản lý bến bãi, hoạt động du thuyền, du lịch.

Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 16,76% vốn điều lệ.

4.3 Chi nhánh EVERLAND tại TP. Hồ Chí Minh

Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Tòa nhà 47 – 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh: Theo ngành nghề kinh doanh của EVERLAND.

4.4 Công ty nắm quyền kiểm soát Tập đoàn EVERLAND

Không có.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



01

TẦM NHÌN

Đến năm 2025, EVERLAND trở thành Tập đoàn đầu tư và phát triển hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" có uy tín và thương hiệu tại Việt Nam, có tiềm lực tài chính mạnh, hệ thống quản trị hiện đại và theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững.

02

SỨ MỆNH

Kiến tạo các dự án, công trình khác biệt, đẳng cấp quốc tế; Tiên phong xây dựng hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one"; Tạo ra các giá trị hữu ích cho cộng đồng; Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững cho doanh nghiệp; Vì quyền lợi của cổ đông và người lao động.

03

CÁC GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- **Chiến lược:** "Tư duy hành động".
- **Tinh thần:** "Sáng tạo, cống hiến".
- **Văn hóa:** "Gắn kết cùng phát triển".
- **Hành động:** "Hiệu quả là trên hết".
- **Sản phẩm:** "Niềm tin của khách hàng".

04

TRIẾT LÝ KINH DOANH

- Khác biệt để thành công.
- Cộng hưởng và chia sẻ lợi ích.

III. QUẢN TRỊ RỦI RO

1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn có những rủi ro tiềm tàng do những biến động của các yếu tố kinh tế như: tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Là những chủ thể hoạt động trong nền kinh tế, các doanh nghiệp nói chung, trong đó có Tập đoàn EVERLAND sẽ là đối tượng đầu tiên chịu ảnh hưởng của những rủi ro này.

Để kiểm soát rủi ro về kinh tế, Tập đoàn EVERLAND đã thành lập các bộ phận chuyên trách theo dõi, đánh giá các diễn biến của nền kinh tế và thị trường để tham mưu cho Ban lãnh đạo trong việc đề ra các chủ trương, chính sách về kinh doanh của Tập đoàn. Đồng thời tham mưu cho Ban lãnh đạo Tập đoàn đưa ra các biện pháp ứng phó kịp thời nhằm giảm thiểu những tác động, rủi ro khi nền kinh tế có những biến động bất thường.

2. RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

Rủi ro về pháp lý là những tác động bất lợi đến hoạt động của doanh nghiệp khi có những thay đổi của pháp luật. Hiện tại, hoạt động của Tập đoàn EVERLAND chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Chứng khoán và các văn bản dưới luật khác. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ có ảnh hưởng đến hoạt động của tập đoàn.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Tập đoàn EVERLAND đã thành lập Ban Pháp chế để chuyên rà soát, cập nhật những thay đổi của luật pháp liên quan đến hoạt động của Tập đoàn, từ đó tham mưu cho lãnh đạo Tập đoàn và các phòng, ban đưa ra các giải pháp điều chỉnh hoạt động kinh doanh cho phù hợp. Bên cạnh đó, Tập đoàn luôn chú trọng xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ theo đúng chuẩn mực và thông lệ quản trị công ty đại chúng niêm yết, đảm bảo tất cả mọi hoạt động của Tập đoàn đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, EVERLAND còn được tư vấn và bảo trợ pháp lý bởi Công ty Luật TNHH Vietthink (một thành viên liên kết) đối với toàn bộ hoạt động đầu tư kinh doanh của mình.

3. RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH VĨ MÔ

Các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Tập đoàn EVERLAND (bất động sản - du lịch - xây dựng) đều liên quan mật thiết đến chính sách vĩ mô. Bất kỳ sự thay đổi nào về chính sách vĩ mô đều ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch kinh doanh dài hạn và hàng năm của Tập đoàn. Do vậy, việc phân tích, đánh giá và dự báo chính sách được EVERLAND đặc biệt coi trọng trong khâu lập kế hoạch. Đồng thời, EVERLAND cũng chú trọng xây dựng năng lực thích ứng và khả năng xử lý tình huống trong trường hợp có thay đổi chính sách vĩ mô để giảm thiểu tối đa sự tác động đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.



4. RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG

Thời gian qua, thị trường thế giới và trong nước luôn có những biến động khó lường, đặc biệt là trong bối cảnh căng thẳng quan hệ thương mại Mỹ - Trung leo thang, sự cạnh tranh gay gắt về địa chính trị giữa các nước lớn và sự bùng phát của đại dịch Covid-19 trên phạm vi toàn cầu... Những yếu tố trên đây đã gây rủi ro lớn với nền kinh tế và các doanh nghiệp, trực tiếp là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, du lịch dịch vụ và xây dựng. Để hạn chế rủi ro, Ban lãnh đạo Tập đoàn EVERLAND luôn chủ động đưa ra các giải pháp ứng phó với những biến động của thị trường, đồng thời đầu tư nghiên cứu, phát triển các sản phẩm, dịch vụ giá trị gia tăng cao, đáp ứng nhu cầu thị trường và ít chịu ảnh hưởng bởi khủng hoảng.

6. RỦI RO ĐẶC THÙ

Rủi ro về dự án

Đặc thù của lĩnh vực đầu tư bất động sản là đòi hỏi vốn lớn, thời gian triển khai các dự án thường kéo dài do vướng các thủ tục pháp lý, việc bán hàng có thể chậm do chịu ảnh hưởng diễn biến thị trường bất động sản. Điều này có thể làm đội chi phí vốn đầu tư, ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận cũng như kế hoạch trả nợ ngân hàng.

Trong thời gian qua, Tập đoàn EVERLAND chủ yếu sử dụng vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối để đầu tư các dự án, nên các rủi ro về tài chính trong đầu tư chưa nhiều. Thời gian tới, khi EVERLAND tăng cường huy động các nguồn vốn để đầu tư cho các dự án, thì Tập đoàn sẽ chú trọng các biện pháp để đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án và bán hàng, tăng tốc độ luân chuyển dòng tiền để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hiệu quả đầu tư và hạn chế những rủi ro về dự án.

5. RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Rủi ro về môi trường là các mối đe dọa thực tế hoặc tiềm ẩn tác động đến môi trường thông qua nguồn nước thải, khí thải, chất thải, hoặc gây suy giảm tài nguyên thiên nhiên. Rủi ro môi trường luôn song hành cùng hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt trong các lĩnh vực về bất động sản, xây dựng, du lịch...

Để hạn chế rủi ro về môi trường, Tập đoàn EVERLAND luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong hoạt động thi công xây dựng. Trong hoạt động đầu tư bất động sản, EVERLAND luôn chấp hành nghiêm chỉnh quy trình lập và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (DTM) các dự án và thực hiện đúng các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai thi công. Bên cạnh đó, EVERLAND luôn sẵn sàng các giải pháp ứng phó và khắc phục sự cố về môi trường để ngăn ngừa và giảm thiểu các thiệt hại xảy ra.

Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch... ngày càng tăng cao trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Mặt khác, khung giá hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định thường xuyên được điều chỉnh. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp.

Để hạn chế rủi ro này, Tập đoàn EVERLAND đã thành lập các bộ phận chuyên trách về giải phóng mặt bằng các dự án, phối hợp chặt chẽ với chính quyền, đoàn thể các địa phương nơi có dự án để triển khai công tác đền bù, giải phóng mặt bằng có hiệu quả. Đồng thời chuẩn bị đầy đủ nguồn lực tài chính để chi trả nhằm giải quyết nhanh chóng, dứt điểm công tác giải phóng mặt bằng các dự án.

III. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Năm 2021 EVERLAND đã hoàn thành việc tái cấu trúc và chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con để phù hợp với quy mô và chiến lược phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới, Hoạt động kinh doanh tập trung vào 3 trụ cột chính là bất động sản - du lịch - xây dựng.

1. LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Bất động sản được xác định là lĩnh vực kinh doanh trọng điểm của EVERLAND, với mục tiêu đến năm 2025 đưa EVERLAND sẽ trở thành một thương hiệu lớn về phát triển hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh “All-in-one”. EVERLAND hiện đang đầu tư phát triển hàng loạt dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn tại các tỉnh ven biển. Tiêu biểu là Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên tại thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park tại thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc tại tỉnh Đồng Tháp; Dự án Everland Park Hill Golf & Residences tại huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa; Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn tại huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi... Bên cạnh đó, EVERLAND cũng đang nghiên cứu, đề xuất đầu tư một số dự án bất động sản nhà ở, đô thị tại các tỉnh Vĩnh Phúc, Hòa Bình, Bắc Giang, Hà Nam, Thanh Hóa, Phú Yên, An Giang, Đồng Tháp... Ngoài ra, EVERLAND cũng tham gia đầu tư vào các dự án về nông nghiệp công nghệ cao và hạ tầng dịch vụ du lịch (âu thuyền, bến cảng).



2. LĨNH VỰC DU LỊCH

Lĩnh vực du lịch được xác định là động lực phát triển của Tập đoàn EVERLAND. Mục tiêu chiến lược của EVERLAND là hướng đến xây dựng hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh “All in one” – gắn kết giữa việc đầu tư, quản lý hạ tầng BĐS du lịch (khách sạn, resort, trung tâm thương mại, khu mua sắm, vui chơi giải trí, thể thao, spa, sân golf...) và cung ứng các sản phẩm, dịch vụ du lịch cho khách hàng trên nền tảng quản trị và công nghệ tiên tiến.

Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays – thành viên của EVERLAND là đơn vị chuyên hoạt động lĩnh vực (in-bound, out-bound) và tổ chức các sự kiện văn hóa, du lịch. Crystal Holidays hiện đang sở hữu hàng loạt thương hiệu về du lịch như: Active Travel Asia, Mekong Rustic, Crystal Holidays Travel, Crystal Holidays Hospitality, Crystal Holidays Marina, Crystal Holidays Cruise,...

Bên cạnh đó, Crystal Holidays cũng là doanh nghiệp tiên phong trong việc nghiên cứu và phát triển các sản phẩm du lịch thông minh dựa trên ứng dụng công nghệ 4.0, như các loại Thẻ du lịch điện tử, App du lịch điện tử... nhằm đem đến cho khách du lịch những tiện ích và trải nghiệm mới mẻ.

EVERLAND và Crystal Holidays cũng đang hợp tác với nhiều thương hiệu lớn về du lịch và quản lý khách sạn trên thế giới như Wyndham, Dolce, Centara, Best Western... để khai thác các dự án du lịch nghỉ dưỡng do EVERLAND đầu tư. Đặc biệt, EVERLAND hiện đang hợp tác Tập đoàn công nghệ Ztudium (Anh) triển khai dự án số hóa hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh dựa trên ứng dụng công nghệ blockchain, AI. Theo đó, Ztudium sẽ hỗ trợ xây dựng chiến lược số hóa hệ sinh thái BĐS, du lịch của EVERLAND và chuyển đổi các tài sản, tài nguyên du lịch thuộc hệ sinh thái thành tài sản số hóa, cho phép khách hàng trong và ngoài nước có thể dễ dàng tiếp cận sử dụng và tham gia đầu tư.

3. LĨNH VỰC XÂY DỰNG

Xây dựng là lĩnh vực kinh doanh truyền thống của Tập đoàn EVERLAND từ khi thành lập. EVERLAND hiện được biết đến như là nhà thầu có uy tín và thương hiệu trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình, nhập khẩu và phân phối các vật tư, vật liệu xây dựng và hoàn thiện công trình. Các công trình, dự án tiêu biểu mà Tập đoàn EVERLAND đã tham gia thi công hoàn thiện bao gồm: Nhà ga quốc tế T2 Sân bay Nội Bài; Tòa nhà NO-10 tại Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội; Tổ hợp công trình Văn phòng và Nhà ở SunSquare tại Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội; Trung tâm Thương mại Lotte tại quận Ba Đình, Hà Nội; Khách sạn Đông Bắc tại Móng Cái, Quảng Ninh; Trụ sở Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thành phố Hồ Chí Minh; Tòa nhà Trụ sở Vietcombank tại Thành phố Hồ Chí Minh; Khách sạn Nacimex Nam Định tại Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; Khu đô thị mới Nam An Khánh tại huyện Hoài Đức, Hà Nội...

Trong chiến lược phát triển của Tập đoàn EVERLAND, lĩnh vực thi công xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng vẫn tiếp tục được duy trì, phát triển. Trong đó, Tập đoàn sẽ từng bước xây dựng các công ty con, công ty vệ tinh có đủ năng lực về xây dựng để triển khai thi công xây dựng và cung cấp vật tư, thiết bị cho các dự án do Tập đoàn đầu tư.



IV. CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN



1. DỰ ÁN TỔ HỢP DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG VÀ GIẢI TRÍ CRYSTAL HOLIDAYS HARBOUR VÂN ĐỒN

Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn do Công ty cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con của Tập đoàn EVERLAND) làm chủ đầu tư, được triển khai tại Lô M1 - Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất là 26.020,16 m², gồm 05 tòa khách sạn và căn hộ du lịch tiêu chuẩn 5* với tổng cộng trên 2.700 phòng lưu trú và 01 Trung tâm hội nghị quốc tế; tổng vốn đầu tư được phê duyệt là 3.611,514 tỷ đồng. Hiện tại, chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ các thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, xây dựng và đang triển khai thi công phần hầm công trình. Khi hoàn thành và đi vào hoạt động (dự kiến Quý IV/2024), Dự án sẽ trở thành tổ hợp nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đẳng cấp hàng đầu tại Khu kinh tế Vân Đồn nói riêng và tỉnh Quảng Ninh nói chung, đáp ứng nhu cầu của khách du lịch trong nước tham quan, nghỉ dưỡng tại Vân Đồn và Vịnh Bái Tử Long.





2. DỰ ÁN CRYSTAL HOLIDAYS MARINA PHÚ YÊN

Dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) do Công ty cổ phần Everland Phú Yên (công ty con của Tập đoàn EVERLAND) làm chủ đầu tư, được triển khai tại khu phố An Thạnh và Tân Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Crystal Holidays Marina Phú Yên là tổ hợp khách sạn, căn hộ khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp có quy mô hơn 29ha (trong đó có 5ha mặt nước), tổng vốn đầu tư được phê duyệt là 1.340 tỷ đồng. Nơi đây sẽ hình thành quần thể biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp bờ biển, bungalow trên mặt nước, các tòa lâu đài trên đảo và 01 khách sạn cao 25 tầng mang phong cách kiến trúc Địa Trung Hải, với đầy đủ các tiện ích như hồ bơi nước mặn, bến du thuyền, bãi tắm, đường dạo ven biển, nhà hàng, spa, khu mua sắm, các câu lạc bộ thể thao, v.v... Hiện tại Dự án đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, quy hoạch và đã được triển khai từ năm 2021. Khi hoàn thành và đi vào khai thác (dự kiến vào Quý IV/2024), Dự án sẽ cung cấp tổ hợp nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đẳng cấp quốc tế, là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan, thu hút và phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế đến với Vịnh Xuân Đài nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.





XUÂN ĐÀI BAY

3. DỰ ÁN TỔ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

XUÂN ĐÀI BAY

Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay thuộc phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên, có quy mô 7,32ha, tổng mức đầu tư được phê duyệt là 786 tỷ đồng, do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (công ty con của Tập đoàn EVERLAND) làm chủ đầu tư. Dự án tọa lạc tại một vị trí đắc địa, có độ cao 60- 70m so với mực nước biển, từ đó có thể bao quát tầm nhìn toàn cảnh danh thắng quốc gia Vịnh Xuân Đài, khu vực Vũng Lắm, Cù lao Ông Xá cũng như toàn thị xã Sông Cầu. Khi hoàn thành, Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay cùng với Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ hình thành một quần thể khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí cao cấp từ 4* đến 6* nhằm đa dạng hóa cơ cấu phòng lưu trú để đáp ứng mọi nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong và ngoài nước đến Vịnh Xuân Đài và thị xã Sông Cầu. Việc đầu tư hai dự án trên cũng góp phần nâng cấp hạ tầng du lịch dịch vụ của địa phương để đưa Sông Cầu trở thành thành phố du lịch trực thuộc tỉnh vào năm 2025.





5. DỰ ÁN TỔ HỢP ĐÔ THỊ - DU LỊCH FLOWER WORLD SA ĐỨC

Nằm ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, cách trung tâm thành phố Nha Trang 15 phút di chuyển bằng ô-tô, Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park là dự án vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng cửa ngõ đón khách du lịch đến với thành phố Nha Trang. Dự án do Công ty cổ phần Câu lạc bộ Bến du thuyền Đệ Nhất làm chủ đầu tư và Tập đoàn EVERLAND là nhà đầu tư hợp tác triển khai dự án. Theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, Dự án có quy mô 90,46 ha (trong đó có 28 ha mặt nước). Hiện tại, chủ đầu tư đã hoàn thành về cơ bản công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án và đang làm thủ tục đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết, mở rộng quy mô lên 260,62ha, bao gồm quần thể các công trình: Khu biệt thự du lịch, khu dân cư, công viên chuyên đề, công viên nước, tòa tháp biểu tượng, khu bến thuyền – bãi tắm, khu làng thương mại outlet... Khi hoàn thành, nơi đây sẽ trở thành trung tâm vui chơi giải trí và mua sắm tập trung kết hợp dịch vụ logistics sầm uất của tỉnh Khánh Hòa, phục vụ nhu cầu vui chơi, mua sắm của khách du lịch trong và ngoài nước đến với Khánh Hòa và các tỉnh miền Trung.





5. DỰ ÁN TỔ HỢP ĐÔ THỊ - DU LỊCH FLOWER WORLD SA ĐÉC

Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc tọa lạc tại phía Tây Bắc của TP Sa Đéc, có quy mô 385 ha do Tập đoàn EVERLAND làm chủ đầu tư. Dự án được quy hoạch thành khu chức năng đô thị - du lịch, kết hợp thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí chất lượng cao. Các hạng mục, công trình thuộc dự án gồm: khu làng thương mại, mua sắm, khu vui chơi, khu trải nghiệm, công viên nông nghiệp, công viên ven hồ, khu du lịch sinh thái, khám phá thiên nhiên, khu đô thị và khu dân cư cao cấp, khu phục vụ riêng cho những người có thu nhập cao như khu resort nghỉ dưỡng, khu khách sạn cao cấp 4 - 5 sao. Tâm điểm của dự án là bảo tàng hoa quy mô lớn nhất cả nước, quảng trường và các khu chuyên đề dành cho các hoạt động giao lưu văn hóa, tổ chức festival hoa, triển lãm hoa và các làng nghề truyền thống...

Hiện tại, chủ đầu tư đang triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tổng thể Dự án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, chủ đầu tư cũng triển khai song song thủ tục lập dự án đầu tư và tiến hành lựa chọn nhà đầu tư để triển khai thực hiện một số hạng mục/dự án thành phần trong tổng thể Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc ngay trong năm 2022. Việc đầu tư xây dựng Dự án sẽ góp phần hình thành các khu dân cư mới đồng bộ, chất lượng cao cho thành phố Sa Đéc, đồng thời góp phần định hình thương hiệu Sa Đéc trở thành thành phố festival hoa và một điểm đến du lịch hấp dẫn cho du khách trong và ngoài nước.





6. DỰ ÁN TỔ HỢP DU LỊCH VĂN HÓA DI SẢN LÝ SƠN

Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn có diện tích khoảng 31.165 m² tại huyện đảo Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu (công ty thành viên thuộc Tập đoàn EVERLAND) làm chủ đầu tư. Dự án được quy hoạch thành tổ hợp văn hóa, nghỉ dưỡng và lưu trú tiêu chuẩn 5* quốc tế. Hiện tại Dự án đã hoàn thành thủ tục về quy hoạch, đầu tư, giải phóng mặt bằng và dự kiến sẽ được triển khai xây dựng trong Quý II/2022. Khi hoàn thành và đưa vào khai thác (trong năm 2024), nơi đây sẽ trở thành không gian văn hóa di sản đặc sắc phục vụ khách tham quan tìm hiểu về văn hóa Lý Sơn cũng như nền văn hóa Sa Huỳnh nói chung; đồng thời là một địa chỉ du lịch, nghỉ dưỡng hấp dẫn dành cho du khách trong và ngoài nước. Ngoài ra, Dự án còn góp phần giữ gìn, bảo tồn các di sản văn hóa vật thể và phi vật thể, tôn tạo và phát huy giá trị, bản sắc văn hóa địa phương.





PHẦN II

TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 CỦA EVERLAND

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

1. Tình hình thế giới và trong nước

KHÓ KHĂN

Năm 2021 nền kinh tế thế giới tiếp tục chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch covid-19 với sự xuất hiện các biến chủng virus mới nguy hiểm. Nhiều quốc gia chưa thể mở cửa khiến các hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn gặp khó khăn; chuỗi cung ứng toàn cầu vẫn bị gián đoạn; các kênh tài chính và đầu tư chưa được khơi thông; sức cầu tiêu dùng yếu; các lĩnh vực thương mại, du lịch, hàng không vẫn ảm đạm.

THUẬN LỢI

Mặc dù dịch covid-19 chưa được kiểm soát hoàn toàn nhưng đa phần các nền kinh tế đều có dấu hiệu phục hồi, kéo theo nhu cầu về vốn, nguyên liệu và lao động gia tăng; hoạt động xuất nhập khẩu đã cho thấy sự khởi sắc.

Ở TRONG NƯỚC

Nhờ chiến dịch tiêm chủng vắc xin thần tốc và các biện pháp chống dịch vừa quyết liệt vừa linh hoạt của Chính phủ nên nền kinh tế vẫn giữ được ổn định và có tăng trưởng. GDP tăng 2,58%; chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 4,8%; tổng kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tăng 19%; xuất siêu 4 tỷ USD... Nhờ đó mà công tác an sinh xã hội được đảm bảo, các cân đối vĩ mô được giữ ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp.

2. Đối với Tập đoàn EVERLAND



Tình hình đại dịch covid-19 phức tạp, khó lường đã ảnh hưởng đáng kể đến kế hoạch kinh doanh của Tập đoàn. Trước tình hình đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã có những quyết sách quan trọng trong quản trị điều hành, kiện toàn bộ máy nhân sự, đẩy mạnh số hóa và chuyển đổi số, tăng cường tự chủ về tài chính.... Qua đó hạn chế được những tác động bất lợi của đại dịch, duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và đạt mức tăng trưởng trên nhiều lĩnh vực.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

1. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA TẬP ĐOÀN EVERLAND

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện năm 2021	Tỉ lệ thực hiện/KH (%)	So sánh năm 2020 (%)
1	Doanh thu thuần về BH&CCDV	1.270.000.000.000	968.372.926.769	76,25%	126,01%
2	Giá vốn hàng bán	1.176.029.421.000	932.852.588.746	79,32%	129,31%
3	Lợi nhuận gộp về BH &CCDV	93.970.579.000	35.520.338.023	37,80%	75,47%
4	Doanh thu hoạt động tài chính		4.324.026.576		9,270%
5	Chi phí tài chính	3.000.000.000	276.789.107	9,23%	48,84%
6	Lãi/lỗ trong Công ty LDLK		594.898.935		602,07%
7	Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp	37.624.686.000	10.229.456.380	27,19%	46,20%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	53.345.893.000	29.933.018.047	56,11%	122,15%
9	Thu nhập khác		86.524.449		104,33%
10	Chi phí khác		234.946.926		62,78%
11	Lợi nhuận trước thuế	53.345.893.000	29.784.595.570	55,83%	123,01%
12	Thuế TNDN	10.669.178.600	5.947.065.055	55,74%	123,16%
13	Lợi nhuận sau thuế	42.676.714.400	23.837.530.515	55,86%	122,97%
14	Tổng tài sản	2.309.163.069.000	2.030.455.684.703	87,93%	197,34%
15	Vốn CSH	2.133.558.000.000	1.566.065.164.135	73,40%	210,78%

2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

2.1. Chỉ tiêu tài chính, kinh doanh cơ bản của Công ty mẹ

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện năm 2021	Tỉ lệ thực hiện/KH (%)	So sánh năm 2020 (%)
1	Doanh thu thuần về BH&CCDV	800.000.000.000	702.206.170.174	87,78%	135,70%
2	Giá vốn hàng bán		668.595.111.160	90,63%	137,51%
3	Lợi nhuận gộp về BH &CCDV	737.700.000.000	33.611.059.014	53,95%	107,62%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	62.300.000.000	4.111.341.709		179.599%
5	Chi phí tài chính	3.000.000.000	276.789.107		48,85%
6	Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp	19.000.000.000	9.027.121.819	47,51%	117,58%
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	40.300.000.000	28.418.489.797	70,52%	123,61%
8	Thu nhập khác		79.251.721		172,60%
9	Chi phí khác		220.349.646		82,36%
10	Lợi nhuận trước thuế	40.300.000.000	28.277.391.872	70,17%	124,20%
11	Thuế TNDN	8.060.000.000	5.691.621.635	70,62%	123,00%
12	Lợi nhuận sau thuế	32.240.000.000	22.585.770.237	70,06%	124,50%
13	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	307	220	71,66%	141,03%
14	Thu nhập bình quân NLĐ (VNĐ/ người/tháng)	15.000.000	15.000.000	100%	100%

2.2. Các chỉ tiêu tài chính khác của Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	2,15 0,29	0,85 0,23	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,13 0,14	0,23 0,30	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động. + Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân Doanh thu thuần/Tổng tài sản	2,72 0,66	3,36 0,47	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/- Doanh thu thuần	0,04 0,03 0,02 0,04	0,03 0,02 0,01 0,04	

2.3. Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ

Khoản mục	Đơn vị tính	2020	2021	2021/2020
Tổng tài sản	Tỷ đồng	789,6	1.510,1	191.25%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	690,8	1.161,8	168.17%

2.4. Các khoản đầu tư lớn của Tập đoàn EVERLAND trong năm 2021

Năm 2021, Tập đoàn EVERLAND đã góp thêm vốn điều lệ vào Công ty cổ phần Everland Vân Đồn với số tiền là 441,5 tỷ đồng, nâng tổng số vốn góp của Tập đoàn EVERLAND tại Công ty cổ phần Everland Vân Đồn lên thành 450 tỷ đồng, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty. Mục đích góp vốn là để bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn để triển khai Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn.

2.5. Tình hình nợ phải trả

2.5.1. Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ

Năm 2021, cơ cấu nguồn vốn có hệ số nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland lần lượt là 23%% và 77%. Cơ cấu nợ phải trả của Tập đoàn Everland bao gồm: Nợ ngắn hạn là 347,9 tỷ đồng và Nợ dài hạn là 0,3 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần tập đoàn Everland năm 2021 duy trì ổn định ở mức 1.161,8 tỷ đồng.

2.5.2. Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

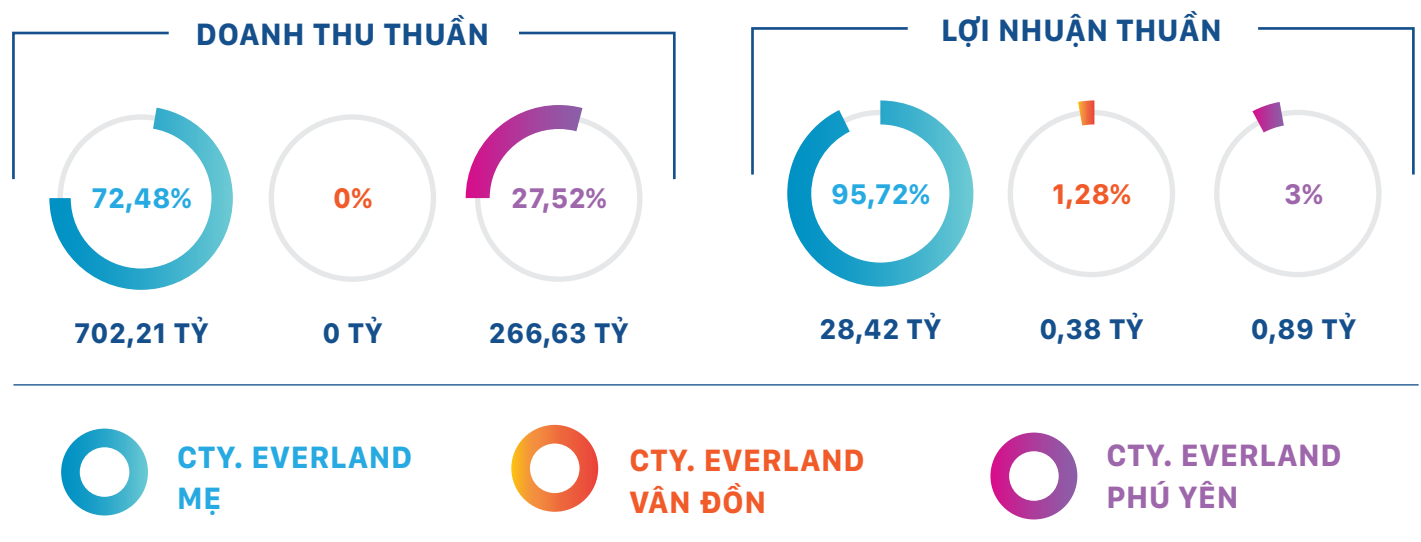
Trong năm 2021, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có khoản nợ phải trả nào quá hạn, không có phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ do đó không có chênh lệch tỷ giá hối đoái và không có khoản chênh lệch lãi vay nào làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 CỦA CÁC CÔNG TY CON

Đơn vị tính: VND

Tên công ty	Doanh thu thuần 2021	So sánh 2020	Lợi nhuận thuần 2021	So sánh 2020	Tổng tài sản 2021	So sánh 2020
Công ty CP Everland Phú Yên	266.634.202.254	5,52	887.148.221	6,71	366.716.947.248	2,75
Công ty CP Everland Vân Đồn			384.943.785		750.661.263.053	4,95

4. CƠ CẤU DOANH THU, LỢI NHUẬN NĂM 2021 CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND VÀ CÁC CÔNG TY



III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

1. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

TT	Danh mục	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông nhà nước	0	0
II	Cổ đông trong nước, nước ngoài		
1	Trong nước	104.140.210	99,18%
1.1	Nhà nước	0	0
1.2	Tổ chức	13.500.350	12.86%
1.3	Cá nhân	90.639.860	86,32%
2	Nước ngoài	859.790	0,82%
2.1	Tổ chức nước ngoài	347.050	0,33%
2.2	Cá nhân	512.740	0,49%
	Tổng cộng (1 + 2)	105.000.000	100%
III	Cổ đông lớn, cổ đông nhỏ		
1	Cổ đông lớn	40.175.000	38,26%
2	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	64.825.000	61,74%
	Tổng cộng (1 + 2)	105.000.000	100%

2. THAY ĐỔI VỀ VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
	Thành lập Công ty: Năm 2009	6.000	6.000		Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận ĐKKD số 0104228175 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009.
1	Tăng vốn lần thứ 1: 25/10/2011	54.000	60.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2510/2011/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. - Biên bản ĐHĐCĐ số 2510/2011/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 6 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 01/11/2011.
2	Tăng vốn lần thứ 2: 21/01/2013	30.000	90.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211A/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211A/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 31/01/2013.

3	Tăng vốn lần thứ 3: 18/12/2013	90.000	180.000	Chào bán cổ phần cho cổ đồng hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết số 1812/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. - Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 27/12/2013.
4	Tăng vốn lần thứ 4: 06/04/2016	120.000	300.000	Chào bán cổ phần cho cổ đồng hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết số 1812/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. - Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 27/12/2013.
5	Tăng vốn lần thứ 5: 09/08/2018	300.000	600.000	Chào bán cổ phần cho cổ đồng hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 ngày 21/3/2017 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Hội đồng quản trị. - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 2511/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/11/2017 v/v Điều chỉnh mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/3/2017.

					Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước. - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/6/2018. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 19 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 17/8/2018.
6	Tăng vốn lần thứ 6: 25/02/2021	450.000	1.050.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 ngày 28/5/2020 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Hội đồng quản trị. - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 165/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 29/11/2020 v/v Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 21 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2021.

3. CƠ CẤU VỐN CHỦ SỞ HỮU

TT	Danh mục	Giá trị (1.000 đồng)	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ (%)
I	Tổng vốn chủ sở hữu:	1.050.000.000	1.648	100%
	- Cổ đông trong nước, trong đó:	1.041.402.100	1627	99,18%
	+ Cổ đông nhà nước:	0	0	0
	+ Cổ đông khác:	1.041.402.100	1627	99,18%
	- Cổ đông nước ngoài:	8.597.900	21	0,82%
II	Chi tiết:			
1	- Cổ đông sáng lập:	274.225.000	2	26,12%
2	- Cổ đông nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết:	401.750.000	3	38,26%
3	- Cổ đông nắm giữ dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết:	648.250.000	1645	61,74%
III	Tổng cộng (2+3)	2.152.498.360	2115	100%

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.**5. Các chứng khoán khác:** Không có.**IV. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN**

Năm 2021, Tập đoàn EVERLAND đã tập trung nguồn lực để triển khai các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng do Tập đoàn và các công ty con, công ty thành viên đầu tư, cụ thể:

1. Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn

Trong năm 2021, Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (tháng 8/2021). Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn) đã hoàn thành công tác thẩm duyệt hồ sơ phòng cháy chữa cháy, phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và cấp giấy phép xây dựng cho dự án. Hiện tại Dự án đang được triển khai thi công phần ngầm, dự kiến đến tháng 10/2022 sẽ hoàn thành xây dựng phần ngầm đến cos +/- 0.00 và tiếp đến sẽ triển khai thi công phần thân và hoàn thiện, đảm bảo đúng tiến độ theo quy định.



2. Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên

Trong năm 2021, chủ đầu tư (Công ty cổ phần Everland Phú Yên) đã phối hợp với chính quyền địa phương để hoàn thành cơ bản công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án, hoàn thành việc lập và trình phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, hoàn thành hồ sơ xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, hồ sơ thiết kế cơ sở để trình các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư đã tổ chức Lễ động thổ Dự án vào tháng 4/2021.



3. Dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay

Trong năm 2021, chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay) đã tiến hành công tác đền bù và giải phóng mặt bằng đối với hơn 95% diện tích, hoàn thành khảo sát địa chất, thiết kế kiến trúc. Dự án đã được chủ đầu tư tổ chức Lễ động thổ vào tháng 4/2021. Hiện tại, chủ đầu tư đang gấp rút hoàn thiện hồ sơ thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, hồ sơ thiết kế cơ sở để trình các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và cấp phép xây dựng để có thể triển khai thi công trong Quý II/2022.



4. Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc



Trong năm 2021, chủ đầu tư (Tập đoàn EVERLAND) đã hoàn thành việc lập và báo cáo ý tưởng quy hoạch chi tiết Dự án và UBND tỉnh Đồng Tháp đã có văn bản chấp thuận chủ trương cho phép nhà đầu tư được đề xuất lập quy hoạch và lập dự án đầu tư thực hiện Dự án. Hiện tại, chủ đầu tư đã hoàn thành công tác khảo sát địa hình đối với toàn bộ diện tích lập dự án và đang triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tổng thể Dự án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời lập dự án đầu tư và thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư để triển khai thực hiện một số hạng mục/dự án thành phần trong tổng thể Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc ngay trong năm 2022.

5. Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park

Trong năm 2021, chủ đầu tư (Công ty cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất) tiếp tục đẩy mạnh công tác thỏa thuận đền bù, giải phóng mặt bằng dự án. Đến nay đã hoàn thành khoảng 90% trong tổng số diện tích phải thỏa thuận, đền bù giải phóng mặt bằng của dự án. Đồng thời, trong năm 2021 chủ đầu tư cũng đã báo cáo, làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Khánh Hòa và thị xã Ninh Hòa về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu để mở rộng quy mô dự án lên thành 285ha; thuê đơn vị tư vấn lập quy hoạch chi tiết điều chỉnh và lập hồ sơ xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án để có đủ căn cứ pháp lý triển khai dự án trong thời gian sớm nhất.



6. Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn

Trong năm 2021, chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu) đã hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư để điều chỉnh quy mô, tổng mức đầu tư dự án; hoàn thành toàn bộ thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án; hoàn thành công tác khảo sát, rà phá bom mìn, lập hồ sơ thiết kế tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án. Hiện tại, chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án, hồ sơ xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và cấp phép xây dựng để có thể triển khai thực hiện dự án trong Quý II/2022.



7. Các Dự án khác

Ngoài các dự án đang triển khai trên đây, hiện tại Tập đoàn EVERLAND và các công ty thành viên cũng đang đề xuất lập quy hoạch và lập dự án đầu tư đối với hàng loạt dự án đô thị và du lịch nghỉ dưỡng tại các tỉnh, thành như: Hòa Bình, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Thanh Hóa, Phú Yên, An Giang,... Việc triển khai các dự án trên đây là nhằm hiện thực hóa tầm nhìn đến năm 2025 đưa EVERLAND trở thành Tập đoàn đầu tư và phát triển hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" có uy tín và thương hiệu tại Việt Nam.

V. MỘT SỐ NHIỆM VỤ KHÁC

1. HOÀN THIỆN TÁI CẤU TRÚC CÔNG TY MẸ- CÔNG TY CON

Trong năm 2021 Tập đoàn EVERLAND đã hoàn thiện việc tái cấu trúc và phát triển hệ thống Công ty con, Công ty liên kết; tổ chức hệ thống Công ty con, Công ty liên kết thành các chuỗi theo từng lĩnh vực; hoàn thiện quy chế sở hữu vốn, quy chế quản trị và điều phối hoạt động giữa Công ty mẹ và các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau; nâng cao năng lực của Công ty mẹ EVERLAND trong việc xây dựng và thực thi chiến lược của Tập đoàn.

2. TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM KINH DOANH CHỦ LỰC

Năm 2021, Tập đoàn EVERLAND tiếp tục tập trung phát triển các sản phẩm chủ lực xoay quanh các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là bất động sản - du lịch - xây dựng.

Trong lĩnh vực bất động sản

Trong năm 2021, Tập đoàn EVERLAND tập trung phát triển các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp 4- 5* gắn với các khu nghỉ dưỡng mang thương hiệu Crystal Holidays, như Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Crystal Holidays Heritage Lý Sơn, Crystal Holidays Marina Phú Yên, v.v... Các khu nghỉ dưỡng này đều tọa lạc tại các vị trí đắc địa, dọc theo ven biển và các vịnh nổi tiếng như Vịnh Bái Tử Long, Vịnh Xuân Đài, v.v..., được thiết kế bởi các công ty kiến trúc nổi tiếng thế giới, được thi công, giám sát bởi các nhà thầu uy tín trong nước và được vận hành bởi các thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu thế giới như Wyndham, Centara, Best Western... Đặc biệt, khách hàng sở hữu các sản phẩm bất động sản còn được hưởng dụng các dịch vụ và tiện ích đa dạng thuộc hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" do Tập đoàn EVERLAND phát triển, như dịch vụ sân golf, nhà hàng, mua sắm, spa, du thuyền, hội nghị, hội thảo, v.v...

Trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ

Đón đầu làn sóng phục hồi du lịch sau đại dịch covid-19, trong năm 2021, Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (thành viên của Tập đoàn EVERLAND) tập trung phát triển và nâng cấp các sản phẩm du lịch lữ hành (in-bound, out-bound), du lịch mạo hiểm, du lịch trải nghiệm gắn với các thương hiệu du lịch thuộc sở hữu của Tập đoàn EVERLAND như Active Travel Asia, Mekong Rustic.... Đặc biệt, Crystal Holidays còn tiên phong trong việc phát triển và liên tục tung ra thị trường các sản phẩm thẻ du lịch thông minh dựa trên ứng dụng công nghệ 4.0 như: Thẻ DigiHolidays, Thẻ Crystal Holidays Point... nhằm đem đến những trải nghiệm mới mẻ và tiện ích cho khách hàng. Trong năm 2021, Tập đoàn EVERLAND đã hợp tác với Tập đoàn công nghệ Ztudium (Anh Quốc) để nghiên cứu, phát triển các sản phẩm du lịch thông minh, độc đáo, cho phép du khách có thể sử dụng hoàn toàn blockchain để thực hiện thanh toán tiền phòng khách sạn, nhà hàng, golf, spar và các dịch vụ khác đi kèm.

Trong lĩnh vực vật liệu xây dựng

Trong năm 2021, Tập đoàn EVERLAND và các công ty thành viên tập trung khai thác và kinh doanh các loại vật liệu xây dựng như sắt thép, đá tự nhiên, ngói lợp, thiết bị vệ sinh... Đây là những mặt hàng kinh doanh truyền thống và là thế mạnh của Tập đoàn trong những năm qua, đặc biệt là các mặt hàng vật liệu được Tập đoàn nhập khẩu và độc quyền phân phối tại thị trường Việt Nam (như ngói gốm Địa Trung Hải).

3. THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Trên cơ sở chiến lược phát triển thương hiệu đã được HĐQT thông qua, năm 2021 Ban lãnh đạo Tập đoàn EVERLAND tiếp tục đầu tư cho công tác quảng bá các thương hiệu theo định hướng đưa EVERLAND trở thành thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư phát triển hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one". Ngoài ra, các sản phẩm bất động sản, du lịch và dịch vụ thuộc hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" do Tập đoàn EVERLAND và các công ty con kinh doanh cũng được quảng bá, tiếp thị rộng rãi tại thị trường trong nước và tại nước ngoài, nhằm hướng đến mục tiêu đưa hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" của Tập đoàn EVERLAND trở thành một thương hiệu toàn cầu.

CÁC THƯƠNG HIỆU THUỘC HỆ THỐNG EVERLAND



4. PHÁT TRIỂN BỘ MÁY, NHÂN SỰ VÀ HỆ THỐNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2021, bộ máy và nhân sự tại Công ty mẹ và các công ty con đã được tái cơ cấu theo hướng chuyên môn hóa, thêm một số phòng ban chuyên môn (như Phòng Quản lý thiết kế, Phòng Kinh tế Đấu thầu, Phòng công nghệ thông tin....), các Ban quản lý dự án đã được thành lập kèm theo Quy chế hoạt động để đáp ứng yêu cầu của Tập đoàn trong giai đoạn mới. Công tác tuyển dụng nhân sự cũng được đầu tư và đổi mới nhằm hút nguồn nhân lực chất lượng cao về làm việc. Mô hình quản trị Công ty mẹ EVERLAND cũng đã được cải tiến và vận hành theo đúng chuẩn mực và thông lệ quản trị công ty đại chúng niêm yết.



VI. TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

Năm 2021, mặc dù nhiều doanh nghiệp phải thực hiện việc cắt giảm, sa thải người lao động do ảnh hưởng bởi đại dịch, nhưng Tập đoàn Everland không những duy trì việc làm ổn định cho người lao động mà số lượng lao động còn tiếp tục tăng mạnh so với năm 2020. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động năm 2021 là 15 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp, các chính sách đãi ngộ đối với người lao động luôn được Tập đoàn thanh toán đầy đủ.



Đánh giá chung: Năm 2021, mặc dù tiếp tục phải đối mặt với những khó khăn, thách thức do đại dịch covid-19 gây ra, nhưng hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Everland vẫn đạt những kết quả khả quan, doanh thu và lợi nhuận tiếp tục tăng so với năm 2020, tình hình tài chính ổn định, quy mô tổng tài sản không ngừng gia tăng, các nghĩa vụ với Nhà nước đều hoàn thành, đời sống vật chất, tinh thần và sức khỏe của CBNV và người lao động được chăm lo chu đáo. Đặc biệt, Tập đoàn đã tập trung đẩy mạnh triển khai nhiều dự án bất động sản quy mô lớn trên cả nước, đồng thời mở rộng một số lĩnh vực kinh doanh mới để đón đầu cơ hội phục hồi kinh tế sau đại dịch covid-19, góp phần gia tăng nguồn lực và nâng cao vị thế, thương hiệu của Tập đoàn.



PHẦN III:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY



I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. CƠ CẤU THÀNH PHẦN HĐQT CÔNG TY MẸ EVERLAND

1.1. Số lượng thành viên HĐQT: 05 người, gồm:

ÔNG LÊ ĐÌNH VINH

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1972

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ).



QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Từ 7/1995 - 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội;

Từ 8/2008 - 9/2010: Phó Trưởng ban - Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp;

Từ 8/2010 - 2/2014: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC;

Từ 9/2011 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;

Từ 7/2019 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink;

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Heritage Holdings;

Tổng giám đốc Công ty cổ phần EVERLAND Vân Đồn;

Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vân Đồn Heritage Road.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 26.600.000 cổ phiếu; tỷ lệ sở hữu: 25,33% vốn điều lệ.

ÔNG NGUYỄN THỨC CẦN

Phó chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1972.

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (Chuyên ngành Quản trị kinh doanh) - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội.



QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Từ 10/1998 - 3/1999: Chuyên viên kinh doanh Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển;

Từ 4/1999 - 7/2008: Chuyên viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng công ty Hàng Hải Việt Nam;

Từ 8/2008 - 2/2009: Phó phòng Kế hoạch kinh doanh - Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM, thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp- Bộ Công thương;

Từ 3/2009 - 2/2011: Trưởng phòng Kinh doanh 1- Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp - Bộ Công thương;

Từ 3/2011 - 8/2014: Phó giám đốc Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp - Bộ Công thương;

Từ 9/2014 - 11/2014: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;

Từ 12/2014 - 7/2019: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;

Từ 7/2019 - nay: Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần EVERLAND Phú Yên.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xuân Đài Bay.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần EVERLAND Đồng Sơn.

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 7.875.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 7,5% vốn điều lệ.

ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Năm sinh: 1978.

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội.

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Từ 1/2001 - 8/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam;

Từ 9/2003 - 8/2006: Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng công ty Viglacera - Bộ Xây dựng);

Từ 9/2006 - 4/2011: Phụ trách Tổng đại lý phân phối gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng;

Từ 4/2011 - 12/2014: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;

Từ 12/2014 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 822.500, tỷ lệ sở hữu: 0,78% vốn điều lệ



BÀ DƯƠNG THỊ VÂN ANH

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1983.

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội/ Kỹ sư Thủy Lợi - Trường ĐH Thủy Lợi Hà Nội/ Cử nhân Luật -

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Từ 9/2007 - 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tâm nhìn và Liên danh;

Từ 12/2016 - nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.500.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 1,43 % vốn điều lệ.



ÔNG NGUYỄN NGỌC BÍCH

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1980.

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Du lịch- Trường ĐH Quốc gia Hà Nội.



QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Từ 10/2000 - 10/2001: Nhân viên Khách sạn Hilton;

Từ 12/2002 - 11/2014: Kinh doanh & điều hành tour - Công ty TNHH Du lịch Ba Miền (Threeland Travel);

Từ 12/2004 - 9/2006: Giám đốc Dự án & Marketing trực tuyến - Công ty du lịch Hương Giang Hà Nội (HG Travel);

Từ 10/2006 - 01/2014: Cổ đông sáng lập kiêm Giám đốc điều hành Công ty TNHH Liên hiệp & tư vấn Quốc tế Việt Minh (Active Travel);

Từ 3/2015 -12/2017: Chuyên gia dự án Du lịch cộng đồng - Worldwide Fund (WWF-Vietnam);

Từ 3/2015 - nay: Cổ đông sáng lập kiêm Giám đốc điều hành Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic);

Từ 4/2018 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

Giám đốc điều hành Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic).

Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0 % vốn điều lệ.

1.2. Số lượng thành viên HĐQT độc lập: Không có.

1.3. Thay đổi nhân sự thành viên HĐQT trong năm 2021: Không có.

1.4. Các Tiểu ban trực thuộc HĐQT: Không có.

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2021

2.1. Hoạt động quản trị

Trong năm 2021, HĐQT Tập đoàn EVERLAND đã hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, thể hiện ở các mặt sau:

- HĐQT đã phê duyệt Kế hoạch SXKD năm 2021 do Ban Tổng giám đốc xây dựng và trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua; Chỉ đạo chặt chẽ việc triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch SXKD năm 2021 của Tập đoàn theo nghị quyết của ĐHĐCĐ;

- Ban hành Điều lệ sửa đổi và hoàn thiện các quy chế nội bộ của Tập đoàn;

- Thành lập một số phòng ban chuyên môn, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thành lập và ban hành quy chế hoạt động của các BQLDA;

- Thông qua các nghị quyết, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện và hoàn thành đợt chào bán thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Tập đoàn Everland theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2020; Thông qua việc góp vốn điều lệ tăng thêm vào các Công ty con và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện;



- Chỉ đạo, đôn đốc Ban Tổng giám đốc Tập đoàn và HĐQT, Giám đốc các công ty thành viên đẩy mạnh các thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và triển khai thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn;

- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc kiện toàn nhân sự quản lý để đáp ứng yêu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới;

- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều chỉnh linh hoạt các chỉ tiêu, kế hoạch kinh doanh, tìm kiếm mở rộng thị trường nhằm đối phó với diễn biến của dịch covid-19;

- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc đẩy mạnh quảng bá thương hiệu, sản phẩm của Công ty mẹ Everland và các Công ty thành viên.



2.2. Hoạt động giám sát Ban Tổng Giám đốc

Năm 2021, hoạt động giám sát đối với Ban Tổng giám đốc được HĐQT thực hiện xuyên suốt trong quá trình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, cụ thể như sau:

- Phân công các thành viên HĐQT tham dự các cuộc họp giao ban hàng tháng, hàng quý của Tập đoàn và các cuộc họp quan trọng khác của Ban Tổng giám đốc. Theo dõi sát sao tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tập đoàn thông qua các báo cáo định kỳ của Ban Tổng giám đốc và các đơn vị thành viên;
- Thường xuyên giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các nghị quyết, quyết định của HĐQT. Giám sát chặt chẽ việc thực hiện thủ tục phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ Everland;
- Giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc huy động, quản lý, sử dụng vốn vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn và các công ty con, công ty thành viên; kiểm soát các chi phí nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư kinh doanh và hiệu quả tài chính;
- Giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc lập, soát xét và kiểm toán BCTC bán niên và BCTC năm 2021 của Tập đoàn và các Công ty con theo đúng chuẩn mực kế toán, kiểm toán hiện hành; đơn đốc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;
- Giám sát Ban Tổng giám đốc thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư; giám sát thực hiện các chế độ, chính sách đối với người lao động trong Tập đoàn theo đúng quy định của pháp luật về lao động.



2.3. Các nghị quyết/quyết định của HĐQT, Chủ tịch HĐQT ban hành năm 2021

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Ngoài ra, HĐQT còn tổ chức nhiều cuộc họp đột xuất để thảo luận và thông qua các nghị quyết, quyết định về các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, cụ thể như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	02/2021/NQ-HĐQT-EVG	04/01/2021	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
2	22/2021/NQ-HĐQT-EVG	25/02/2021	Thông qua việc phân phối lại cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không chào bán hết của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
3	23/2021/NQ-HĐQT-EVG	25/02/2021	Thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
4	34/2021/QĐ-HĐQT-EVG	06/03/2021	Ban hành Điều lệ sửa đổi của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
5	35/2021/NQ-HĐQT-EVG	06/03/2021	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
6	47/2021/NQ-HĐQT-EVG	22/03/2021	Thông qua việc không thực hiện quyền mua Cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ và thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.
7	51/2021/NQ-HĐQT-EVG	30/03/2021	Biểu quyết thông qua nghị quyết về việc tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên, góp vốn cổ phần tăng thêm vào Công ty Cổ phần Everland Phú Yên và nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông hiện hữu.
8	52/2021/NQ-HĐQT-EVG	30/03/2021	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của ông Lê Đình Vinh tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
9	52/2021/QĐ-HĐQT-EVG	01/04/2021	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND đối với bà Bùi Thị Bích Liên.

10	53/2021/NQ-HĐQT-EVG	01/04/2021	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City.
11	54/2021/NQ-HĐQT-EVG	02/04/2021	Phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và Kế hoạch sử dụng vốn năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
12	56/2021/NQ-HĐQT-EVG	02/04/2021	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay, nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay từ các cổ đông hiện hữu.
13	57/2021/NQ-HĐQT-EVG	02/04/2021	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của ông Lê Đình Vinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
14	58/2021/NQ-HĐQT-EVG	02/04/2021	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của bà Lê Thị Tuyến tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
15	59/2021/NQ-HĐQT-EVG	05/04/2021	Thông qua việc triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, thông qua nội dung chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
16	62/2021/QĐ-HĐQT-EVG	07/04/2021	Tiếp nhận và bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
17	64/2021/NQ-HĐQT-EVG	10/04/2021	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ và góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.
18	65/2021/NQ-HĐQT-EVG	12/04/2021	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt.
19	78/2021/QĐ-HĐQT-EVG	10/05/2021	Ban hành Điều lệ sửa đổi của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
20	80/2021/QĐ-HĐQT-EVG	10/05/2021	Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
21	81/2021/QĐ-HĐQT-EVG	10/05/2021	Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
22	19/2021/QĐ-HĐQT-EVG	12/05/2021	Thành lập Phòng Kinh tế và Đấu thầu thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.

23	84/2021/NQ-HĐQT-EVG	14/05/2021	Thông qua việc lựa chọn Tài khoản phong tỏa để nhận tiền mua cổ phiếu từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
24	85/2021/NQ-HĐQT-EVG	17/05/2021	Thông qua việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu và chào bán cho cổ đông hiện hữu, thực hiện phương án phát hành cổ phiếu và trả cổ tức cho cổ đông, thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
25	86/2021/NQ-HĐQT-EVG	17/05/2021	Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
26	100/2021/NQ-HĐQT-EVG	03/06/2021	Thông qua việc Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.
27	102/2021/NQ-HĐQT-EVG	05/06/2021	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
28	103/2021/NQ-HĐQT-EVG	05/06/2021	Thông qua Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua và theo ủy quyền của ĐHĐCĐ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021.
29	104/2021/NQ-HĐQT-EVG	07/06/2021	Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

30	105/2021/NQ-HĐQT-EVG	08/06/2021	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông.
31	106A/2021/NQ-HĐQT-EVG	08/06/2021	Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu, thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
32	106/2021/NQ-HĐQT-EVG	16/06/2021	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
33	107/2021/NQ-HĐQT-EVG	03/07/2021	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND ủng hộ trang thiết bị, vật tư y tế cho tỉnh Phú Yên và tỉnh Đồng Tháp để phòng chống dịch Covid-19.
34	108/2021/NQ-HĐQT-EVG	06/09/2021	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty đối với bà Lê Thị Tuyền.
35	109/2021/QĐ-HĐQT-EVG	29/10/2021	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn EVERLAND đối với bà Nguyễn Thị Hồng Lê.
36	110/2021/QĐ-HĐQT-EVG	29/10/2021	Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn EVERLAND đối với bà Khương Thị Hường.
37	110a /2021/QĐ-HĐQT-EVG	21/11/2021	Thông qua Quy chế hoạt động của BQL các Dự án thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
38	111/2021/NQ-HĐQT-EVG	16/12/2021	Thông qua Kế hoạch sử dụng vốn lưu động được bổ sung từ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
39	113/2021/NQ-HĐQT-EVG	30/12/2021	Thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND.
40	114/2021/NQ-HĐQT-EVG	30/12/2021	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.

3. Danh sách thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:*Không có.***II. BAN KIỂM SOÁT****1. NHÂN SỰ BAN KIỂM SOÁT****ÔNG NGUYỄN TRỌNG PHONG****TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT***(ĐHĐCĐ Miễn nhiệm ngày 26/ 4/2021)***Năm sinh:** 1973.**Quốc tịch:** Việt Nam.**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Irvine & Khoa Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Quốc gia Hà Nội/Cử nhân Lý luận chính trị cao cấp – Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh/Cử nhân Luật – Trường ĐH Luật Hà Nội.**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,00167% vốn điều lệ****ÔNG NGUYỄN HÀ NGUYÊN****THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT****Năm sinh:** 1981.**Quốc tịch:** Việt Nam.**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản lý đất đai – Trường ĐH Quốc gia Hà Nội/Cử nhân ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội.**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,0009% vốn điều lệ.****BÀ CAO THỊ HÒA****TRƯỞNG BAN KIỂM****Năm sinh:** 1990.**Quốc tịch:** Việt Nam.**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Luật học – Trường ĐH Luật Hà Nội.**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0% vốn điều lệ.****BÀ VŨ MINH HUỆ****THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT****Năm sinh:** 1980.**Quốc tịch:** Việt Nam.**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản lý hành chính – Học viện Hành chính Quốc gia/Cử nhân Ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội.**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,0009% vốn điều lệ.****2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT****2.1. Hoạt động thường xuyên của Ban kiểm soát****Năm 2021, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:**

- Kiểm soát việc triển khai Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 được ĐHĐCĐ thông qua;
- Khuyến nghị Ban Tổng Giám đốc xem xét điều chỉnh Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 trong điều kiện thực hiện giãn cách xã hội để phòng chống dịch covid-19, đồng thời đề ra các giải pháp đối phó, khắc phục khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh;
- Khuyến nghị Ban Tổng Giám đốc tăng cường công tác quản lý các chi phí, hàng hóa tồn kho, công nợ phải thu phải trả;
- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính và Báo cáo quản trị của Công ty;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT;
- Tiến hành cuộc họp hàng quý của Ban kiểm soát để thực hiện các chức năng, trách nhiệm của mình theo đúng quy định.

2.2. Hoạt động giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các hoạt động SXKD của Công ty

- Giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, cũng như trong công tác điều hành, quản lý;
- Cử thành viên tham dự các cuộc họp mở rộng của HĐQT, các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, có ý kiến thảo luận tại cuộc họp;
- Tham gia ý kiến trong việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2021 trên cơ sở danh sách các đơn vị kiểm toán được ĐHĐCĐ thông qua;
- Trong năm 2021, Ban kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác của Công ty;
- Đến hết năm 2021, Ban kiểm soát không phát hiện trường hợp nghi vấn bất thường nào trong các hoạt động và tài chính của Công ty. Các hoạt động của đơn vị đều tuân thủ các quy định của Nhà nước, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.



2.3. Hoạt động thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2021 của Tập đoàn

Ban kiểm soát đã nhận được Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2021 của Tập đoàn Everland. Trên cơ sở kiểm tra số liệu và giải trình chi tiết của Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát đã có ý kiến như sau:

- Số liệu tại các Báo cáo tài chính năm 2021 đã phản ánh một cách trung thực, khách quan, đầy đủ và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính, kế toán của doanh nghiệp;
- Báo cáo tài chính đã được lập đầy đủ, các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu theo quy định hiện hành; Các chỉ tiêu tài chính được phản ánh tại báo cáo, BKS đã tiến hành kiểm tra, thẩm định, soát xét và chấp thuận toàn phần.

III. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. CƠ CẤU THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG LÊ ĐÌNH VINH

TỔNG GIÁM ĐỐC

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ).



ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học quản lý (Chuyên ngành Tài chính - Kế toán) - Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội.



BÀ LÊ THỊ TUYẾN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC (Miễn nhiệm ngày 06/9/2021)

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội/Cử nhân ngoại ngữ - Trường ĐH Sư phạm Ngoại ngữ Hà Nội.



BÀ KHƯƠNG THỊ HƯỜNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Tài chính - Kế toán) - Trường ĐH Thăng Long. Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành Tiếng Anh) - Trường ĐH Hà Nội.



2. THAY ĐỔI NHÂN SỰ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG NĂM 2021

Ngày 06/9/2021, HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND đã ban hành Nghị quyết số 108/2021/NQ-HĐQT-EVG về việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty đối với bà Lê Thị Tuyến.

3. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2021, trước những khó khăn, thử thách do đại dịch covid-19 gây ra đối với nền kinh tế và các doanh nghiệp, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn EVERLAND đã nỗ lực, chủ động trong việc điều hành để thực hiện các nhiệm vụ kinh doanh của Tập đoàn. Những kết quả đạt được như sau:

- Bám sát diễn biến tình hình kinh tế - xã hội để xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2021 trình HĐQT xem xét phê duyệt và trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua;
- Quyết liệt chỉ đạo triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định.
- Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành đợt phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ EVERLAND theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020;
- Chỉ đạo đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng tại các dự án mà Tập đoàn đang triển khai; đồng thời tiếp tục nghiên cứu, đề xuất thực hiện một số dự án mới tại các địa phương như: Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, An Giang, Đồng Tháp...;
- Chỉ đạo kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, nhân lực chất lượng cao; duy trì việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động;
- Chỉ đạo thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, bảo hiểm và các nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước, thực hiện trách nhiệm xã hội trong việc tài trợ kinh phí chống dịch cho một số địa phương và tặng quà cho người nghèo nhân dịp Tết nguyên đán Nhâm Dần.



IV. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

1. TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG:

Họ và tên	Chức danh	Lương /năm	Thù lao /năm	Lợi ích khác
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT/ TGD.	0	120.000.000	0
Nguyễn Thúc Cần	Phó CT. HĐQT	360.000.000	60.000.000	0
Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT- Phó TGD	300.000.000	60.000.000	0
Dương Văn Anh	Thành viên HĐQT	0	60.000.000	0
Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT- TGD Crystal Holidays	360.000.000	60.000.000	0
Khương Thị Hường	Kế toán trưởng	300.000.000	0	0
Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	0	60.000.000	0
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0	36.000.000	0
Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0	36.000.000	0

2. THÔNG TIN VỀ CÁC GIAO DỊCH/CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHIẾU CỦA THÀNH VIÊN HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ NHỮNG NGƯỜI LIÊN QUAN

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Ông Lê Đình Vinh		15.200.000	25,33	26.600.000	25,33	Mua cổ phiếu Công ty chào bán cho các cổ đông hiện hữu
2	Ông Nguyễn Thúc Cần		4.500.000	7,5	7.875.000	7,5	
3	Ông Lê Đình Tuấn		470.000	0,78	822.500	0,78	
4	Bà Lê Thị Tuyến		530.000	0,88	927.500	0,88	

3. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ: Không có.



PHẦN IV:

**PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM
VỤ VÀ KẾ HOẠCH KINH
DOANH NĂM 2022**

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

KHÓ KHĂN

Năm 2022 nền kinh tế thế giới được dự báo sẽ bước vào giai đoạn phục hồi song chưa bền vững do đại dịch covid-19 chưa hoàn toàn được kiểm soát. Bên cạnh đó chiến sự giữa Nga và Ukraine đang gây ra những hệ lụy vô cùng phức tạp cho toàn thế giới. Hàng loạt các biện pháp cấm vận mà Mỹ, EU và một số nước khác áp dụng với Liên bang Nga có thể gây xáo trộn thị trường tài chính, thị trường hàng hóa toàn cầu, làm tăng nguy cơ lạm phát và suy thoái ở nhiều quốc gia.

THUẬN LỢI

Những tác động tiêu cực của đại dịch covid-19 cơ bản đã được khống chế ở hầu hết các quốc gia nhờ chiến dịch tiêm chủng vaccine. Sản xuất và thương mại toàn cầu sẽ từng bước phục hồi khi các nước thực hiện mở cửa biên giới, chấp nhận sống chung với đại dịch. Bên cạnh đó, nhu cầu tiêu dùng hàng hóa, dịch vụ và du lịch sẽ tăng cao đối với người dân ở hầu hết các quốc gia sau một thời gian dài thực hiện giãn cách. Đây sẽ là những động lực chính cho sự tăng trưởng của kinh tế thế giới.

Tại Việt Nam, đà phục hồi kinh tế được dự báo sẽ nhanh hơn mức trung bình của khu vực và thế giới nhờ tỷ lệ tiêm phủ vaccine cao và các chính sách kích thích kinh tế linh hoạt của Chính phủ. Theo dự báo, tăng trưởng GDP của Việt nam có thể đạt mức 6.5% trong năm 2022. Các lĩnh vực tăng trưởng cao sẽ là sản xuất, xây dựng, thương mại, hàng không, du lịch, xuất nhập khẩu. Tuy nhiên, những bất ổn của thị trường thế giới cùng với chính sách siết chặt tín dụng của Chính phủ để kiềm chế lạm phát và bong bóng bất động sản cũng sẽ là những trở ngại có thể làm chậm tốc độ phục hồi kinh tế trong nước.

ĐỐI VỚI TẬP ĐOÀN EVERLAND

Năm 2022 là năm hội tụ các điều kiện thuận lợi cho sự phát triển và tăng tốc. Tập đoàn EVERLAND và các công ty thành viên đang sở hữu nhiều dự án bất động sản với quỹ đất lớn nằm ở những vị trí đắc địa, trong đó có cả dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và dự án đô thị. Nhiều dự án đã có quỹ đất sạch và hoàn thiện thủ tục pháp lý để sẵn sàng triển khai xây dựng. Khác với nhiều đơn vị khác trong cùng ngành, hiện nay Tập đoàn EVERLAND mới bước vào giai đoạn đầu của chu kỳ đầu tư, do vậy chưa gặp nhiều áp lực về vốn, công nợ phải trả và hàng tồn kho bất động sản trước những tác động tiêu cực của đại dịch covid-19. Trong khi đó, nguồn cung vốn hiện đang dồi dào với lãi suất thấp sẽ là cơ hội để Tập đoàn đẩy mạnh huy động vốn đầu tư các dự án bất động sản để đón đầu nhu cầu sản phẩm bất động sản tăng cao sau khi nền kinh tế phục hồi mạnh và bước vào chu kỳ tăng trưởng mới. Tương tự, ngành du lịch đang đứng trước cơ hội phục hồi và bùng nổ mạnh mẽ sau thời gian dài bị kìm nén bởi đại dịch cũng là một thời cơ lớn để Tập đoàn EVERLAND và các Công ty thành viên đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ du lịch vốn là thế mạnh của Tập đoàn.

Để tận dụng tốt các cơ hội trên đây, trong năm 2022 Tập đoàn EVERLAND đề ra các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh và các nhóm nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm như sau:

II. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CƠ BẢN NĂM 2022

1. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH HỢP NHẤT

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2022
1	Doanh thu thuần BH&CCDV	2.200.000.000.000
2	Giá vốn hàng bán	2.006.100.000.000
3	Lợi nhuận gộp về BH&CCDV	193.900.000.000
4	Doanh thu tài chính	1.000.000.000
5	Chi phí tài chính	10.000.000.000
6	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	57.000.000.000
7	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	127.900.000.000
8	Lợi nhuận trước thuế	127.900.000.000
9	Lợi nhuận sau thuế	102.320.000.000
10	Vốn CSH	3.600.000.000.000
11	Tổng tài sản	4.200.000.000.000



2. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2022
1	Tổng doanh thu thuần BH&CCDV	1.200.000.000.000
	Trong đó:	
1.1	Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	160.000.000.000
1.2	Thi công công trình	170.000.000.000
1.3	Thương mại	780.000.000.000
1.4	Dịch vụ	90.000.000.000
2	Giá vốn hàng bán	1.107.700.000.000
3	Lợi nhuận gộp về BH&CCDV	92.300.000.000
4	Doanh thu hoạt động tài chính	30.000.000.000
5	Chi phí tài chính	1.000.000.000
6	Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp	31.000.000.000
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	90.300.000.000
8	Lợi nhuận trước thuế	90.300.000.000
9	Thuế TNDN	12.060.000.000
10	Lợi nhuận sau thuế	78.240.000.000
11	Lãi cơ bản/cổ phiếu (VNĐ)	340
12	Tỷ lệ cổ tức/vốn dự kiến	3,5%
13	Thu nhập bình quân người/tháng	18.000.000

III. NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2022

1. TIẾP TỤC KIẾN TOÀN BỘ MÁY, NHÂN SỰ

Trong năm 2022, bộ máy nhân sự cấp cao của Tập đoàn và các Công ty thành viên sẽ tiếp tục được củng cố kiện toàn, đổi mới để đáp ứng quy mô và yêu cầu của sự phát triển. Tập đoàn sẽ thực hiện chính sách tuyển dụng linh hoạt và chế độ đãi ngộ hấp dẫn để thu hút đội ngũ nhân sự chất lượng cao.

Bên cạnh đó, các quy trình, quy chế quản lý sẽ được rà soát lại và đổi mới hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu các mô hình quản trị tiên tiến, hiện đại; xây dựng và triển khai áp dụng bộ chỉ số KPI đến tất cả các phòng, ban, bộ phận của Công ty mẹ và các Công ty thành viên; xây dựng và hoàn thiện chế độ đãi ngộ, khen thưởng đối với cán bộ, nhân viên đi đôi với việc tăng cường siết chặt kỷ cương, kỷ luật lao động. Mục tiêu của những cải cách nêu trên là nhằm tạo ra một môi trường làm việc năng động, hội nhập, minh bạch và có tính cạnh tranh cao trong toàn hệ thống Tập đoàn.

2. ĐẨY MẠNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Trong năm 2022, Tập đoàn Everland và Các công ty thành viên sẽ đẩy mạnh triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh và tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư hàng loạt dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và đô thị, cụ thể như sau:

2.1. Các dự án đẩy mạnh triển khai đầu tư xây dựng:

- Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn;
- Dự án Tổ hợp Du lịch nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm);
- Dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay;
- Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn;
- Dự án Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc.

Phù hợp với tiến độ triển khai các dự án, trong năm 2022 Tập đoàn Everland và các công ty thành viên sẽ tiến hành mở bán sản phẩm bất động sản tại một số dự án khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

2.2. Các dự án tiếp tục đẩy mạnh thủ tục quy hoạch, đầu tư:

- Dự án Khu nhà ở cao cấp Nam Vĩnh Yên (Vĩnh Phúc);
- Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và thương mại Everland Park (Khánh Hòa);
- Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu (Phú Yên);
- Dự án Everland Park Hill Golf & Residences (Thanh Hóa);
- Dự án Khu đô thị The New City Châu Đốc (An Giang);
- Các dự án đầu tư mới tại Vĩnh Phúc, Hà Nam, Hòa Bình, và các tỉnh Nam Bộ, đồng bằng Sông Cửu Long mà Tập đoàn đang đề xuất nghiên cứu.

3. TĂNG TỐC KINH DOANH DU LỊCH, DỊCH VỤ

Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays tiếp tục nghiên cứu phát triển, nâng cấp và tung ra thị trường các sản phẩm tour du lịch in-bound và out-bound, du lịch trải nghiệm, du lịch mạo hiểm, du lịch văn hóa gắn với các thương hiệu Crystal Holidays Travel, Active Travel Asia, Mekong Rustic... Bên cạnh đó, Crystal Holidays sẽ đẩy mạnh phát triển các dòng thẻ du lịch thông minh, các sản phẩm du lịch mới như du thuyền, trekking, dù lượn, lặn biển... Đặc biệt, Crystal Holidays dự kiến sẽ tung ra thị trường các gói sản phẩm du lịch số hóa hoàn toàn sử dụng công nghệ blockchain từ khâu đặt phòng đến thanh toán tiền phòng và các dịch vụ đi kèm.

Năm 2020, Tập đoàn Everland cũng đẩy mạnh chiến lược quảng bá, tiếp thị ra thị trường toàn cầu nhằm thu hút và mở rộng mạng lưới khách hàng sử dụng các sản phẩm, dịch vụ thuộc hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" của Tập đoàn.

4. HOÀN THÀNH CHIẾN LƯỢC SỐ HÓA VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ

Trong năm 2022, Tập đoàn Everland sẽ đẩy mạnh hợp tác cùng các đối tác nước ngoài triển khai chiến lược số hóa và chuyển đổi số toàn diện, đồng bộ tất cả các khâu, các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn và các Công ty thành viên. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng đầu tư, phát triển các nền tảng ứng dụng công nghệ (app du lịch điện tử, nền tảng thương mại điện tử, ví điện tử...) và các sản phẩm số hóa (NFTs, Metaverse...) để khai thác và hỗ trợ các hoạt động kinh doanh, cung ứng sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn và các Công ty thành viên. Mục tiêu trong 3-5 năm tới Tập đoàn Everland sẽ trở thành đơn vị dẫn đầu về số hóa hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" tại Việt Nam, với các sản phẩm, dịch vụ số hóa đa dạng, phong phú và tiện ích với người dùng trong và ngoài nước.

Tập đoàn Everland cũng đầu tư phát triển các công ty công nghệ, thu hút đội ngũ kỹ sư công nghệ giỏi trong nước và chuyên gia quốc tế, cùng với đầu tư nguồn lực để phát triển các nền tảng và sản phẩm công nghệ có tính ứng dụng cao tung ra thị trường, đặc biệt là trong lĩnh vực fintech, thương mại điện tử, bất động sản và du lịch.

5. XÂY DỰNG NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH VỮNG MẠNH

Với quy mô quỹ đất cho phát triển các dự án BĐS lên đến hàng nghìn héc-ta trên toàn quốc, mục tiêu của Tập đoàn Everland trong giai đoạn tới là huy động tổng lực các nguồn vốn trong nước và nước ngoài, xây dựng tiềm lực tài chính vững mạnh để triển khai thực hiện các dự án và tài trợ vốn cho công ty con để đẩy nhanh tiến độ xây dựng tại các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

Năm 2022, Tập đoàn Everland sẽ nghiên cứu triển khai các kênh huy động vốn như phát hành cổ phiếu, trái phiếu, hợp tác tín dụng với các ngân hàng, tiếp cận nguồn vốn của các quỹ đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, Everland cũng xem xét, lựa chọn các đối tác chiến lược có tiềm lực tài chính mạnh để đồng hành cùng Tập đoàn trong việc triển khai các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.



PHẦN V:
**PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG**



I. TỔNG QUAN VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. KHÁI NIỆM VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Năm 1980, trong bản “Chiến lược bảo tồn thế giới” của Liên minh Quốc tế Bảo tồn Thiên nhiên và Tài nguyên Thiên nhiên (IUCN) đã đưa ra mục tiêu của phát triển bền vững là “đạt được sự phát triển bền vững bằng cách bảo vệ các tài nguyên sinh vật” và thuật ngữ phát triển bền vững ở đây được đề cập tới với một nội dung hẹp, nhấn mạnh tính bền vững của sự phát triển về mặt sinh thái, nhằm kêu gọi việc bảo tồn các tài nguyên sinh vật.

Năm 1987, trong Báo cáo “Tương lai chung của chúng ta”, Ủy ban Thế giới về Môi trường và Phát triển (WCED) của Liên hợp quốc, “phát triển bền vững” được định nghĩa là “Sự phát triển đáp ứng được nhu cầu của hiện tại mà không làm tổn thương khả năng cho việc đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai”.

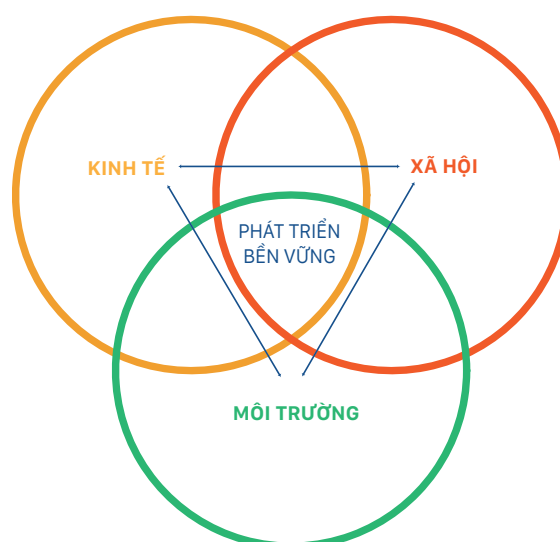
Quan niệm về phát triển bền vững dần được hình thành từ thực tiễn đời sống xã hội và có tính tất yếu. Tư duy về phát triển bền vững bắt đầu từ việc nhìn nhận tầm quan trọng của bảo vệ môi trường và tiếp đó là nhận ra sự cần thiết phải giải quyết những bất ổn trong xã hội. Năm 1992, Hội nghị thượng đỉnh về Môi trường và Phát triển của Liên hợp quốc được tổ chức ở Rio de Janeiro đề ra Chương trình nghị sự toàn cầu cho thế kỷ XXI, theo đó, phát triển bền vững được xác định là: “Một sự phát triển thỏa mãn những nhu cầu của thế hệ hiện tại mà không làm hại đến khả năng đáp ứng những nhu cầu của thế hệ tương lai”.

Như vậy, phát triển bền vững là một phương thức phát triển tổng hợp đa ngành, liên ngành, thành chương trình hành động với nhiều tiêu chí ngày càng được cụ thể và rõ nét, với các

nguyên tắc phát triển bền vững trong cả “ba thế chân kiềng” kinh tế, xã hội, môi trường. Phát triển bền vững mang tính tất yếu và là mục tiêu cao đẹp của quá trình phát triển.

2. MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong tiến trình phát triển của thế giới, mỗi khu vực và quốc gia xuất hiện nhiều vấn đề bức xúc mang tính phổ biến. Kinh tế càng tăng trưởng thì tình trạng khan hiếm các loại nguyên nhiên liệu, năng lượng do sự cạn kiệt các nguồn tài nguyên không tái tạo được càng tăng thêm, môi trường thiên nhiên càng bị hủy hoại, cân bằng sinh thái bị phá vỡ, thiên nhiên gây ra những thiên tai vô cùng thảm khốc. Để vượt qua những thách thức này, mô hình phát triển kinh tế bền vững đang được xây dựng nhằm duy trì cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế và bảo vệ môi trường. Theo đó, phát triển bền vững phải được hình thành trong sự hòa nhập, đan xen và thỏa hiệp của cả ba hệ thống tương tác là hệ kinh tế, hệ xã hội và hệ môi trường;



Theo quan niệm này thì phát triển bền vững là sự tương tác qua lại lẫn nhau của ba yếu tố nói trên. Vì vậy, phát triển bền vững không phải là vì sự ưu tiên của thế hệ này mà gây ra sự tàn phá dẫn đến suy thoái đối với hệ khác. Trong sự phát triển của khoa học công nghệ như hiện nay, phát triển phải dựa trên tính bền vững cả về môi trường sinh thái, văn hoá-xã hội và kinh tế xã hội. Muốn phát triển bền vững phải xây dựng và giữ vững cả ba yếu tố, ba chiều này phụ thuộc nhau về nhiều mặt, có thể hỗ trợ lẫn nhau hoặc cạnh tranh với nhau tạo thế cân bằng (ba trụ cột). Cụ thể là:

Sự bền vững về kinh tế: Là sự phát triển nhanh, an toàn và chất lượng, tạo nên sự thịnh vượng cho tất cả mọi người, không chỉ tập trung mang lại lợi nhuận cho một số ít, trong một giới hạn cho phép của hệ sinh thái cũng như không xâm phạm những quyền cơ bản của con người. Điều cốt lõi là sức sống và sự phát triển của doanh nghiệp và các hoạt động của doanh nghiệp phải được duy trì một cách lâu dài.



Sự bền vững xã hội: Bền vững về xã hội là sự bảo đảm đời sống xã hội hài hòa; có sự bình đẳng giữa các giai tầng trong xã hội, bình đẳng giới; mức độ chênh lệch giàu nghèo không quá cao và có xu hướng giảm lại; chênh lệch đời sống giữa các vùng miền không lớn. Tôn trọng nhân quyền và sự bình đẳng cho tất cả mọi người. Đòi hỏi phân chia lợi ích công bằng, chú trọng công tác xoá đói giảm nghèo.



Sự bền vững về môi trường: Bền vững về môi trường là khi sử dụng các yếu tố tự nhiên đó, chất lượng môi trường sống của con người phải được bảo đảm. Đó là bảo đảm sự trong sạch về không khí, nước, đất, không gian địa lý, cảnh quan. Chất lượng của các yếu tố trên luôn cần được coi trọng và thường xuyên được đánh giá kiểm định theo những tiêu chuẩn quốc gia hoặc quốc tế.



II. VỊ THẾ CỦA TẬP ĐOÀN EVERLAND VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN

1. VỊ THẾ CỦA TẬP ĐOÀN EVERLAND SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP TRONG NGÀNH

Xuyên suốt quá trình xây dựng và phát triển, với tầm nhìn chiến lược và những nỗ lực vượt bậc, Tập đoàn EVERLAND đã khẳng định được vị thế của mình trong lĩnh vực thi công công trình và cung cấp vật tư, vật liệu cho ngành xây dựng. Với việc cung cấp những vật tư, vật liệu xây dựng được chọn lọc từ các nhà sản xuất uy tín trong nước và trên thế giới, cùng các giải pháp thi công tiên tiến, do đội ngũ cán bộ, kỹ sư và công nhân lành nghề thực hiện, EVERLAND đã định hình được năng lực cốt lõi cũng như lợi thế cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành. Bộ máy quản trị linh hoạt kết hợp với nguồn nhân lực có năng lực chuyên môn cũng như kinh nghiệm thực tiễn chính là sức mạnh giúp EVERLAND phát triển và khẳng định vị thế của mình trong môi trường kinh doanh đầy cạnh tranh và thử thách.

Trong lĩnh vực bất động sản, với những lợi thế về kinh nghiệm đầu tư và kinh doanh du lịch dịch vụ, nắm vững các quy định, quy trình thủ tục đầu tư cùng nguồn lực tài chính ổn định, EVERLAND đã phát triển hàng loạt các dự án du lịch nghỉ dưỡng ở những vị trí đắc địa và những dự án đô thị tại những khu vực có tiềm năng phát triển về dài hạn. Mục tiêu trong vòng 3-5 năm tới, EVERLAND sẽ trở thành Tập đoàn đầu tư và phát triển hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh “All-in-one” có uy tín và thương hiệu tại Việt Nam.

2. TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA NGÀNH

Dân số Việt Nam ngày càng đông và nền kinh tế ngày càng phát triển, thu nhập của người dân không ngừng được nâng cao, dẫn đến nhu cầu về nhà ở và văn phòng cho thuê, du lịch nghỉ dưỡng cũng theo đó mà tăng lên; các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu du lịch ngày càng nhiều.

Bên cạnh đó, nhu cầu và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng từ nay đến 2030 được đánh giá là rất lớn. Theo chiến lược phát triển nhà ở 2021-2030 đang hoàn thiện, đầu tư cơ sở hạ tầng được đẩy mạnh với hàng loạt dự án đầu tư công đang triển khai; các rào cản pháp lý về đầu tư, xây dựng, đất đai đang từng bước được tháo gỡ; tốc độ đô thị hóa gia tăng (kế hoạch tăng lên 45% năm 2025, 50% năm 2030), thị trường BĐS Việt Nam được đánh giá là sẽ có nhiều lực đẩy để hướng đến phát triển tích cực.

Qua đó, có thể thấy các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn EVERLAND (bất động sản – du lịch – xây dựng) đều có tiềm năng và triển vọng tốt trong tương lai.



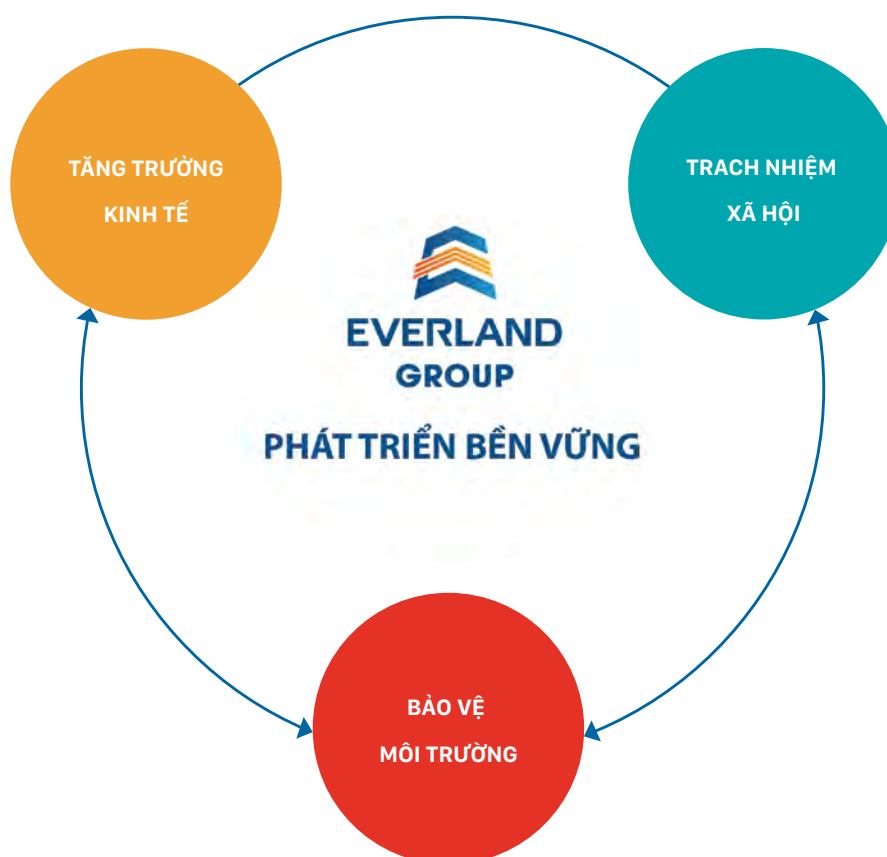
3. ĐÁNH GIÁ VỀ SỰ PHÙ HỢP ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN EVERLAND VỚI ĐỊNH HƯỚNG CỦA NGÀNH, CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC

Từ những triển vọng phát triển của ngành trên đây, có thể nhận thấy rằng việc Tập đoàn EVERLAND đưa ra chiến lược chuyển trọng tâm hoạt động sang lĩnh vực bất động sản là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước của Đảng và Nhà nước.

Bên cạnh đó, việc Tập đoàn Everland đề ra chiến lược đi tiên phong trong việc đầu tư phát triển hệ sinh thái bất động sản và du lịch thông minh "All-in-one" cũng hoàn toàn phù hợp với tinh thần Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước.

III. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chiến lược phát triển bền vững là yếu tố cốt lõi và xuyên suốt trong chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn EVERLAND. Trên cơ sở các quan điểm và nhận thức về phát triển bền vững của thế giới, căn cứ tình hình đời sống kinh tế xã hội của đất nước và điều kiện cụ thể của doanh nghiệp, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã xác định trọng tâm chiến lược phát triển bền vững của EVERLAND xoay quanh ba yếu tố cốt lõi sau đây: "Tăng trưởng kinh tế - Trách nhiệm xã hội - Bảo vệ môi trường". Đây là ba yếu tố xuyên suốt chi phối toàn bộ quá trình xây dựng và thực thi chiến lược phát triển chung của EVERLAND.



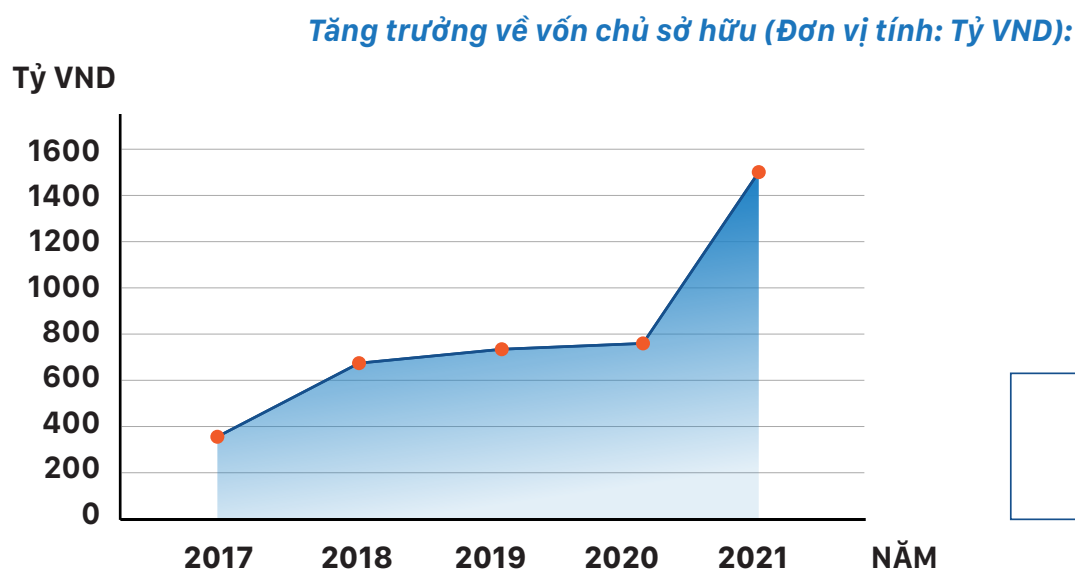
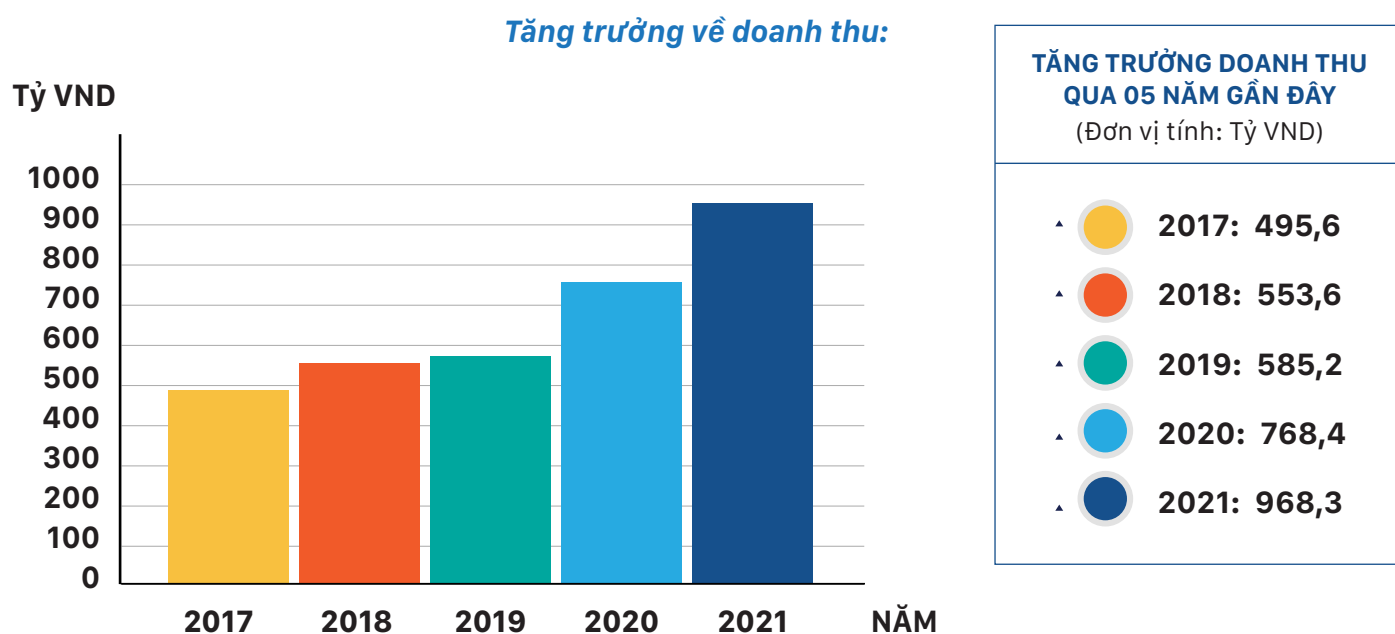
IV. CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

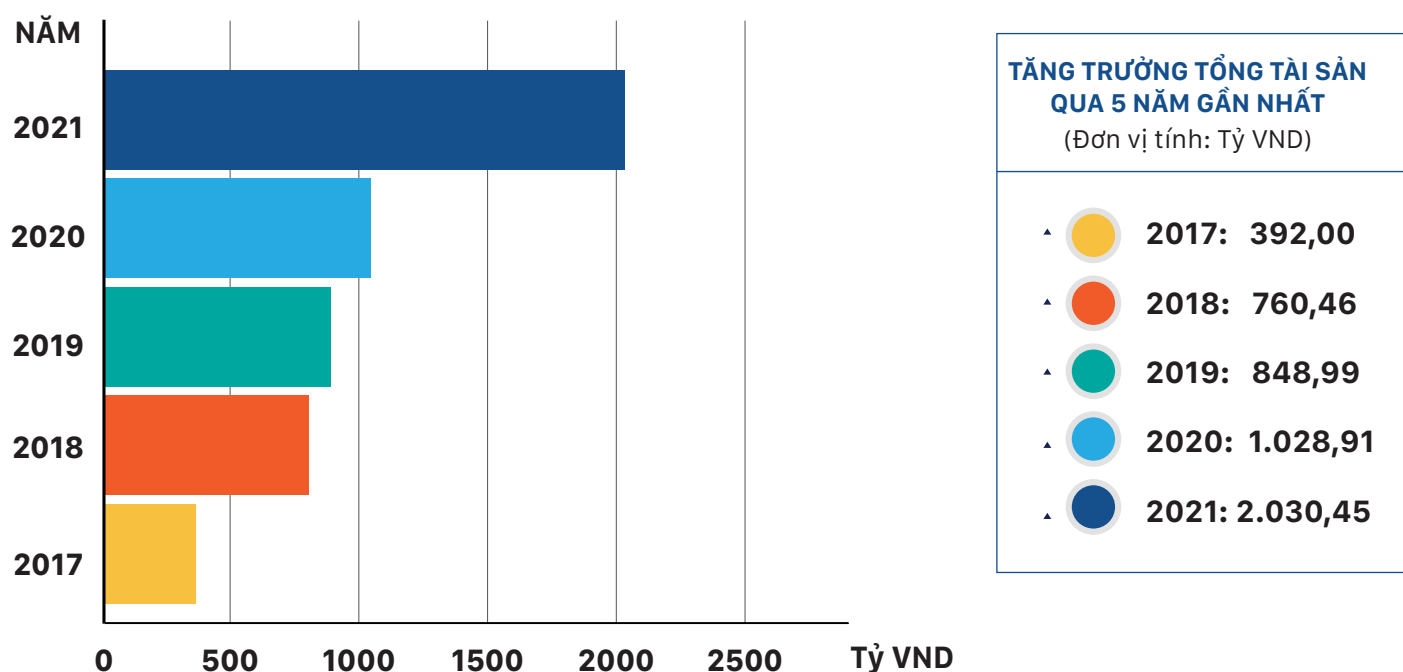
1. TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

1.1. Duy trì các chỉ tiêu tăng trưởng liên tục và ổn định

Doanh nghiệp muốn xây dựng chiến lược phát triển bền vững trước hết phải duy trì và đảm bảo các chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế liên tục và ổn định, qua đó giúp củng cố và tăng cường các nguồn lực phát triển dài hạn cho mình. Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Tập đoàn EVERLAND đã không ngừng nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo để đưa EVERLAND đạt được các chỉ tiêu tăng trưởng ổn định, liên tục năm sau cao hơn năm trước, cụ thể với 05 năm gần nhất như sau:

TÌNH HÌNH TĂNG TRƯỞNG CỦA TẬP ĐOÀN EVERLAND GIAI ĐOẠN 2017-2021



Tăng trưởng về tổng tài sản (Đơn vị tính: Tỷ VND):

Trong chiến lược phát triển dài hạn, Tập đoàn EVERLAND xây dựng kế hoạch và phân đấu duy trì mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững cho giai đoạn từ nay đến 2025 và tầm nhìn đến năm 2030. Trong năm 2022, Ban Lãnh đạo EVERLAND đã đề ra các chỉ tiêu tăng trưởng để trình ĐHĐCĐ thường niên xem xét như sau: Tổng doanh thu hợp nhất: tăng 127%; Lợi nhuận trước thuế tăng 329%; Lợi nhuận sau thuế tăng 329%; Vốn chủ sở hữu phân đấu bằng 230%; Tổng tài sản ước bằng 207% so với 2021.

1.2. Tiên phong phát triển hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one"

Nắm bắt được xu hướng tất yếu của việc liên kết giữa thị trường bất động sản và thị trường du lịch, dịch vụ trong tương lai, Tập đoàn EVERLAND và Công ty cổ phần Crystal Holidays đã đi đầu trong việc phát triển hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh "All-in-one" tại Việt Nam - gắn kết giữa việc đầu tư phát triển hạ tầng BĐS du lịch (khách sạn, resort, trung tâm thương mại, khu mua sắm, vui chơi giải trí, thể thao, spa, sân golf...) và cung ứng các sản phẩm, dịch vụ du lịch cho khách hàng dựa trên ứng dụng công nghệ tiên tiến.

Với các sản phẩm du lịch số hóa dựa trên ứng dụng công blockchain mà Crystal Holidays đang phát triển, như các dòng thẻ du lịch thông minh sẽ giúp cho du khách dễ dàng, thuận tiện trong việc sở hữu và trải nghiệm kỳ nghỉ của mình tại bất kỳ nơi đâu trên thế giới. Du khách cũng có thể đặt mua trực tuyến các tour du lịch, vé tham quan, vui chơi giải trí, phòng khách sạn, nhà hàng và nhiều sản phẩm khác trong hệ sinh thái bất động sản, du lịch thông minh của EVERLAND với mức giá phù hợp trên sàn giao dịch điện tử của Công ty. Những tiện ích này sẽ đem đến cho du khách cảm giác thoải mái, tiện nghi trong các kỳ nghỉ của mình với chi phí hợp lý nhất.

1.3. Phát triển nguồn nhân lực

Tại Tập đoàn EVERLAND, việc phát triển nguồn nhân lực được coi là nhiệm vụ cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Tập đoàn. Năm 2021, mặc dù đại dịch covid-19 đã khiến cho nhiều lĩnh vực kinh doanh bị đình trệ, hàng chục ngàn doanh nghiệp phải đóng cửa, hàng trăm ngàn lao động mất việc làm. Tuy nhiên, với nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh nên số lượng lao động tại Tập đoàn EVERLAND không bị cắt giảm mà vẫn có sự tăng trưởng. Tính đến 31/12/2021, số lượng nhân sự đang làm việc thường xuyên tại Công ty mẹ EVERLAND và các Công ty con là 675 người, tăng 167 người so với cùng kỳ năm 2020. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm 91.2%; cao đẳng chiếm 6,6% và khác là 2,2%. Số lao động nữ trong Tập đoàn chiếm tỷ lệ 52.6% trên tổng số lao động.

Nhân sự làm việc tại Tập đoàn EVERLAND không chỉ đòi hỏi có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm vững vàng, mà còn phải có khả năng thích ứng nhanh nhạy với sự thay đổi của thị trường, sự phát triển của khoa học công nghệ trong thời đại 4.0.

2. Thực hiện trách nhiệm xã hội

Mục tiêu cao nhất của mọi hoạt động kinh tế đều hướng đến con người và vì con người, cũng như vì sự tiến bộ và phát triển của xã hội và cộng đồng. Thẩm nhuần triết lý đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn EVERLAND luôn quan tâm xây dựng chiến lược phát triển bền vững gắn với thực hiện trách nhiệm xã hội và phát triển cộng đồng, với các giải pháp cụ thể như sau:

2.1. Phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu xã hội

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh thương mại và đầu tư bất động sản, là lĩnh vực được Tập đoàn EVERLAND chú trọng đầu tư trong thời gian gần đây và trong tương lai. Tập đoàn đã và đang tập trung nghiên cứu, cải tiến trong khâu thiết kế, xây dựng nhằm cung cấp nhiều sản phẩm là các khu nghỉ dưỡng phục vụ nhu cầu du lịch của du khách trong và ngoài nước. Bên cạnh đó Tập đoàn cũng tích cực tìm kiếm nhà cung cấp nguyên vật liệu để đa dạng nguồn cung cũng như sản phẩm đến khách hàng để tiếp tục nâng cao vị thế và hình ảnh của Tập đoàn. Trong các lĩnh vực kinh doanh khác, Tập đoàn EVERLAND cũng luôn sáng tạo và phát triển những sản phẩm mới, hữu dụng để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người tiêu dùng.

2.2. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Cùng với quá trình phát triển của hoạt động kinh doanh, đến nay Tập đoàn EVERLAND đã thiết lập được một hệ thống chuẩn mực về các quy trình công việc, quy trình kiểm tra, giám sát chất lượng một cách nghiêm ngặt.

Trong lĩnh vực sản xuất, các quy trình sản xuất đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của EVERLAND. Trong đó, đặc biệt chú trọng đến khâu đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động và chất lượng sản phẩm. Các vật tư, vật liệu nhập khẩu và nhập kho đều bảo đảm đúng quy cách, chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật.

Trong lĩnh vực thi công công trình, Tập đoàn EVERLAND cũng đã xây dựng và hoàn thiện bộ quy trình triển khai thi công và giám sát chất lượng, trong đó, các yêu cầu về tuân thủ quy trình, quy phạm lao động, kỷ luật lao động, nội quy công trường và yêu cầu của chủ đầu tư được đặt lên hàng đầu. Việc đảm bảo chất lượng, tiến độ công việc và tuân thủ quy trình kiểm tra, giám sát, nghiệm thu khối lượng, chất lượng công việc cũng luôn được nhắc nhở và quán triệt trong toàn Tập đoàn. Nhờ vậy mà các công trình thi công do EVERLAND đảm nhận đều bảo đảm đúng tiến độ và chất lượng theo hồ sơ kỹ thuật và yêu cầu của chủ đầu tư.

2.3. Chính sách với người lao động

a. Chính sách tiền lương: Cơ chế trả lương cho người lao động làm việc tại Tập đoàn EVERLAND được áp dụng theo cơ chế 3P như sau:

- *Trả lương cho vị trí công việc yêu cầu: Căn cứ theo bằng cấp, chức vụ của người lao động;*
- *Trả lương cho con người giữ vị trí công việc: Căn cứ vào thâm niên, năng lực, thái độ của người lao động;*
- *Trả lương cho thành tích của người giữ vị trí công việc: Căn cứ vào kết quả công việc của người lao động thực hiện trong tháng.*

Năm 2021, thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Tập đoàn EVERLAND là 15 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Tập đoàn chăm lo đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết 31/12/2021, Công ty mẹ EVERLAND và các Công ty con không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

b. Tiền thưởng: Người lao động làm việc tại Tập đoàn EVERLAND được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Tập đoàn như sau:

- *Thưởng thành tích thi đua: Sáng kiến, lao động tiên tiến, chiến sĩ thi đua cơ sở;*
- *Tiền thưởng năm (tháng lương thứ 13);*
- *Tiền thưởng nhân các ngày Lễ, Tết trong năm*

c. Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi: Người lao động được hưởng chính sách làm việc, nghỉ ngơi theo quy định của pháp luật và Quy chế lao động của Tập đoàn.

d. Chế độ phúc lợi khác của người lao động: Được Tập đoàn tổ chức đi thăm quan du lịch/ nghỉ hè; Được tạo điều kiện tham gia sinh hoạt trong các tổ chức đoàn thể, tham gia phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao.....; Được thăm hỏi, hỗ trợ, trợ cấp khi gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn; Các chế độ phúc lợi khác theo quy định của pháp luật về lao động.

e. Công tác an toàn lao động: Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động và PCCN đối với mọi vị trí làm việc của CBNV.

2.4. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn EVERLAND đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị đề nghị như sau:

- Doanh nghiệp chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Chính sách chia cổ tức, tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án đầu tư kinh doanh của Tập đoàn trong các năm tiếp theo.

2.5. Chăm lo cộng đồng

Ngoài các nhiệm vụ phát triển nêu trên, Tập đoàn EVERLAND là đơn vị luôn tích cực đóng góp cho sự phát triển, tiến bộ xã hội thông qua các việc làm cụ thể, thiết thực, cũng như đóng góp cho cộng đồng dân cư địa phương tại những nơi có dự án do Tập đoàn thực hiện, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và lợi ích của người dân cũng như sự phát triển của cộng đồng.

Nhân dịp Tết Nhâm Dần 2022, Tập đoàn EVERLAND đã trao 1000 suất quà cho người nghèo tại thành phố Sa Đéc và tài trợ 2 tỷ đồng cho việc tổ chức đường hoa xuân Tết Nhâm Dần tại thành phố Cao Lãnh.



Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Everland – Ông Lê Đình Vinh cùng các đồng chí lãnh đạo Thành phố Sa Đéc, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Tháp trao quà cho các hộ nghèo tại Thành phố Sa Đéc nhân dịp xuân Nhâm Dần 2022

Trong năm 2021, Tập đoàn EVERLAND cũng đã hỗ trợ các trang thiết bị và kinh phí phòng chống dịch covid-19 cho nhiều địa phương, như: tỉnh Đồng Tháp, thành phố Sa Đéc, tỉnh Phú Yên, thị xã Sông Cầu...

Ngoài ra, Tập đoàn EVERLAND còn tích cực đóng góp ủng hộ việc bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử, di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh bị xuống cấp, trùng tu tôn tạo các đền, chùa và ủng hộ xây dựng nhà tình nghĩa cho bà mẹ Việt Nam anh hùng và các gia đình thương binh liệt sỹ, gia đình chính sách, gia đình có công với Tổ quốc.

2.6. Tuân thủ pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước

Những năm qua, Tập đoàn EVERLAND luôn tuân thủ pháp luật trong mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh của mình và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với Nhà nước. Tập đoàn cũng chấp hành đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ về đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, công khai thông tin về thành lập và hoạt động, báo cáo và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Công tác kế toán tại Tập đoàn được tổ chức theo đúng chuẩn mực kế toán phù hợp với pháp luật, hàng kỳ công tác lập và nộp báo cáo tài chính luôn luôn đảm bảo tính trung thực, chính xác, đúng thời hạn theo quy định của pháp luật về kế toán, thống kê. Nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí các loại luôn được kê khai, nộp thuế và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Tại Tập đoàn EVERLAND, các quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động luôn được đảm bảo theo quy định của pháp luật về lao động; không có phân biệt đối xử và xúc phạm danh dự, nhân phẩm của người lao động trong doanh nghiệp; không sử dụng lao động cưỡng bức và lao động trẻ em; ngoài ra theo định kỳ Tập đoàn EVERLAND còn hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tham gia đào tạo nâng cao trình độ, kỹ năng nghề. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế và bảo hiểm khác cho người lao động theo quy định của pháp luật đều được Tập đoàn chăm lo và thực hiện đầy đủ.

Trong hoạt động đầu tư xây dựng, Tập đoàn EVERLAND luôn tuân thủ quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, bình đẳng giới, bảo vệ tài nguyên, môi trường, bảo vệ di tích lịch sử-văn hóa và danh lam thắng cảnh và chú trọng thực hiện nghĩa vụ về đạo đức kinh doanh để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và người tiêu dùng.

3. Bảo vệ môi trường

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, du lịch và xây dựng, đây là những lĩnh vực vừa có nguy cơ gây tác động tiêu cực đến môi trường, vừa chịu ảnh hưởng nặng nề bởi tình trạng ô nhiễm môi trường, Ban lãnh đạo Tập đoàn EVERLAND luôn quan tâm và đề ra các nhiệm vụ và giải pháp cụ thể để ngăn ngừa và giảm thiểu những tác động đến môi trường, đồng thời hạn chế tác hại từ các sự cố môi trường gây ra. Trong đó tập trung vào các nhiệm vụ và giải pháp sau:

3.1. Kiểm soát quá trình hoạt động SXKD, tuân thủ bảo vệ môi trường:

Hoạt động xây dựng công trình luôn được Tập đoàn EVERLAND quan tâm chú trọng, kiểm soát chặt chẽ hiệu quả các nguồn phát thải gây ô nhiễm môi trường từ quá trình sản xuất kinh doanh của Tập đoàn; nhất là việc kiểm soát các loại chất thải ảnh hưởng trực tiếp đến không khí, đất, nước, cây trồng, vật nuôi, quản lý chặt chẽ nguồn nước thải từ hoạt động kinh doanh, đảm bảo an toàn cho môi trường và đời sống của người dân. Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong công tác quản lý các dự án đầu tư và thi công xây dựng.

3.2. Tiết kiệm tài nguyên và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên:

Tại Tập đoàn EVERLAND, toàn bộ quá trình lựa chọn vật tư, nhập và sử dụng vật tư đều được xây dựng và thực hiện theo quy trình, quá trình nêu trên được kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo vật tư nhập đúng chủng loại kích thước, vật tư xuất ra cũng được tính toán tối ưu đảm bảo tránh lãng phí, ngoài ra các vật tư được sử dụng cho các Dự án đều được tìm kiếm, sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, ít gây ô nhiễm. Ngoài ra CBNV làm việc tại EVERLAND cũng được tuyên truyền vận động nâng cao ý thức tiết kiệm văn phòng phẩm, tiết kiệm điện, nước trong khu vực làm việc.

3.3. Phát triển sản phẩm du lịch bền vững:

Bên cạnh việc phát triển mô hình hệ sinh thái bất động sản và du lịch thông minh "All-in-one", Tập đoàn EVERLAND còn chú trọng đến việc phát triển các sản phẩm du lịch bền vững, hướng tới sự hài hòa giữa việc đáp ứng nhu cầu hiện tại của khách du lịch trong khi vẫn quan tâm đến việc bảo tồn và tôn tạo các nguồn tài nguyên cho việc phát triển hoạt động du lịch trong tương lai. Các sản phẩm du lịch cũng được đầu tư phát triển theo hướng bền vững, tăng giá trị kỳ nghỉ cho du khách và đem lại ích cho người dân bản địa, như: sản phẩm "một kỳ nghỉ hai điểm đến", du lịch trải nghiệm, du lịch khám phá, du lịch mạo hiểm, v.v... Ngoài ra, các sản phẩm du lịch bền vững không chỉ nhằm mục tiêu thoả mãn các nhu cầu về nghỉ dưỡng, giải trí của du khách mà còn giới thiệu, quảng bá và nâng cao ý thức bảo tồn sự toàn vẹn về văn hoá, đa dạng sinh học, các hệ sinh thái và sự phát triển của cộng đồng địa phương.

3.4. Ứng dụng công nghệ trong hoạt động SXKD:

Trải qua quá trình xây dựng và phát triển, đến nay các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn EVERLAND đã ổn định và đi vào nề nếp, cho phép Tập đoàn có thể đầu tư trang thiết bị và ứng dụng trình độ công nghệ tiên tiến trong sản xuất kinh doanh và quản lý. EVERLAND đã ứng dụng triệt để công nghệ thông tin trong hoạt động kinh doanh và triển khai nhiều phần mềm để nâng cao công tác quản lý cũng như hiệu quả công việc, như các phần mềm kế toán phiên bản mới nhất, cổng thông tin điện tử Sàn giao dịch Bất động sản, các phần mềm quản lý khách hàng, nhân sự.

Trong lĩnh vực sản xuất, Tập đoàn EVERLAND đã đầu tư và đưa vào sử dụng các máy móc thiết bị hiện đại phục vụ sản xuất, như: máy cưa dây sản xuất tại Italy, máy khoan thủy lực, các máy đào, máy xúc của hãng Komatsu. Việc gia công các sản phẩm đá Granite hay Marble được thực hiện bằng dàn máy cắt CMC, đây là một trong những loại máy móc chuyên dụng trong ngành đá với tính năng hiện đại, tự động hóa và chính xác cao. Trong lĩnh vực thi công công trình, Tập đoàn EVERLAND cũng sử dụng những loại máy móc thiết bị hiện đại nhất và nghiên cứu, tìm tòi đưa vào ứng dụng các loại vật tư, vật liệu mới và bền cùng các giải pháp thi công khoa học và hiệu quả nhất để đảm bảo tiến độ và chất lượng các công trình xây dựng.

4. Báo cáo tác động liên quan môi trường của Công ty

4.1. Tác động lên môi trường

4.1.1. Khí thải

Đối với khí thải từ các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động: Tập đoàn Everland mua sắm, trang bị các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động đáp ứng các tiêu chuẩn về khí thải, được đăng kiểm định kỳ theo đúng quy định. Ngoài ra, Tập đoàn Everland thường xuyên kiểm tra, đánh giá các phương tiện nhằm phát hiện, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế kịp thời, đảm bảo tiết kiệm nhiên liệu và chất lượng phương tiện, hạn chế tối đa lượng khí thải ra môi trường.

Đối với văn phòng làm việc, Tập đoàn Everland trang bị máy điều hòa không khí, quạt gió, quạt hút của các hãng uy tín, thực hiện bảo trì bảo dưỡng, vệ sinh định kỳ nhằm tăng chất lượng không khí sạch lưu thông trong văn phòng làm việc, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn, thân thiện với môi trường. Kịp thời sửa chữa, thay thế các thiết bị, máy móc đã hỏng hóc, không đáp ứng tiêu chuẩn nhằm tiết kiệm nhiên liệu và gia tăng hiệu suất sử dụng.

Tại các công trường dự án, chủ đầu tư và các nhà thầu đều lắp đặt và vận hành hệ thống quan trắc môi trường theo đúng quy định. Kết quả quan trắc môi trường về không khí tại các công trường luôn đạt chứng chỉ ISO/IEC 17025:2017 do Văn phòng Công nhận Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

4.1.2. Chất thải rắn

Tập đoàn Everland luôn nỗ lực giảm phát thải ra môi trường bằng cách phân loại, xử lý chất thải rắn, rác thải văn phòng, rác thải công trường đúng quy định; ứng dụng công nghệ thông tin nhằm giảm thiểu giấy in văn phòng; tái sử dụng các vật dụng, công cụ, máy móc, hạn chế thay mới.

4.1.3. Nước thải

Toàn bộ CBNV và người lao động làm việc tại Tập đoàn Everland đều được tập huấn và yêu cầu sử dụng nước sạch tiết kiệm, chống lãng phí. Kết quả quan trắc môi trường về nước thải tại các công trường dự án luôn đạt chứng chỉ ISO/IEC 17025:2017 do Văn phòng Công nhận Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

4.1.4. Tiếng ồn

Tập đoàn Everland lựa chọn các thiết bị, máy móc sử dụng phục vụ công việc tại văn phòng và công trường có chất lượng cao, luôn thực hiện bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa đúng quy định nhằm giảm thiểu lượng tiếng ồn phát ra môi trường. Đảm bảo môi trường làm việc yên tĩnh, văn minh cho người lao động, đảm bảo tiếng ồn công trường ở mức tối thiểu, hạn chế tối đa việc ảnh hưởng tiếng ồn tới khu vực lân cận.

4.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Tổng khối lượng nguyên liệu vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là 8454 m³ bê tông; 609.51 tấn cốt thép; 0 tấn xi măng; 0 m³ cát; 0 viên gạch. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

4.3. Tiêu thụ năng lượng

Năm 2021, Tập đoàn Everland đã tiêu thụ 186279 kw điện, bao gồm điện phục vụ các văn phòng làm việc và công trường thi công dự án, không tiêu thụ năng lượng gián tiếp. Trong năm 2024, Tập đoàn Everland chưa áp dụng các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

4.4. Tiêu thụ nước

Năm 2021, Tập đoàn Everland tiêu thụ 12825 m3 nước sinh hoạt. Tập đoàn luôn chú trọng quán triệt, nhắc nhở và yêu cầu CBNV sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước sạch. Trong năm 2021, Tập đoàn Everland chưa có kế hoạch sử dụng nước tái chế, nước tái sử dụng.

4.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tập đoàn Everland luôn tuân thủ đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các đối tác và nhà thầu của với công ty đều phải cam kết đảm bảo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện các gói thầu. Trong năm 2021, Tập đoàn Everland không có bất kì vi phạm gì trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.



PHẦN VI:

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT NĂM 2021
ĐÃ KIỂM TOÁN**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Số 3 - ngõ 1295 đường Giải Phóng - Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (024) 3 974 5081/82

Fax: (024) 3 974 5083

Hà Nội, tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

MỤC LỤC

Nội dung	Trang số
Báo cáo của hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	2-3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính 2021</i>	8
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 2021</i>	9
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2021</i>	10 - 45

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo của Ban giám đốc

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội *năm tài chính*
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 *Kết thúc ngày 31/12/2021*

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Khái quát chung về Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

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 và thay đổi lần thứ 21 ngày 02/03/2021

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 21 lần cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp .

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009 tên Công ty ban đầu là Công ty TNHH hai thành viên FATZ với số vốn điều lệ là 300 triệu và người đại diện theo pháp luật là Ông Trần Anh Tâm, địa điểm trụ sở chính tại phòng 27 B3 tập thể Kim Liên Đống Đa, Tp Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ hai ngày 14 tháng 04 năm 2011 với số vốn điều lệ là 6 tỷ và người đại diện theo pháp luật là Ông Lê Đình Tuấn..
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba ngày 11 tháng 05 năm 2011 về việc đổi tên thành Công ty CP Thương mại và đầu tư Khánh Minh và chuyển địa chỉ về 142 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 ngày 14 tháng 09 năm 2011 về việc thay đổi đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Everland
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 6 ngày 01 tháng 11 năm 2011 về việc thay đổi vốn điều lệ lên 60 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 31 tháng 01 năm 2013 về việc thay đổi vốn điều lệ lên 90 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 ngày 27 tháng 12 năm 2013 về việc thay đổi vốn điều lệ lên 180 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 ngày 08 tháng 09 năm 2014 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật là Ông Lê Đình Vinh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 18 ngày 15 tháng 04 năm 2016 về việc tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 ngày 17 tháng 08 năm 2018 về việc tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 20 ngày 03 tháng 06 năm 2020 về việc thay đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Everland và địa chỉ kinh doanh là tầng 3, tòa nhà 97 -99 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 ngày 02 tháng 03 năm 2021 về việc tăng vốn điều lệ lên 1.050 tỷ.

Công ty có trụ sở tại: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị:

1 Ông Lê Đình Vinh

2 Chủ tịch HĐQT

- 2 Ông Nguyễn Thúc Cẩn
- 3 Ông Lê Đình Tuấn
- 4 Bà Dương Thị Vân Anh
- 5 Ông Nguyễn Ngọc Bích

Ban Tổng Giám đốc:

- 1 Ông Lê Đình Vinh
- 2 Ông Lê Đình Tuấn
- 3 Bà Lê Thị Luyến

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Đình Vinh

Phó Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/09/2021)

Chủ tịch HĐQT

Kiểm toán viên độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đại diện cho
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

**Tổng Giám đốc****Lê Đình Vinh**

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

- 2 Ông Nguyễn Thúc Cẩn
- 3 Ông Lê Đình Tuấn
- 4 Bà Dương Thị Vân Anh
- 5 Ông Nguyễn Ngọc Bích

- Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT

Ban Tổng Giám đốc:

- 1 Ông Lê Đình Vinh
- 2 Ông Lê Đình Tuấn
- 3 Bà Lê Thị Luyến

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/09/2021)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Đình Vinh

Chủ tịch HĐQT

Kiểm toán viên độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đại diện cho
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland



Tổng Giám đốc

Lê Đình Vinh

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022



Số: 59 /2022/BCKT- BCTC - CPA HANOI -

BÁO CÁO KIỂM TOÁN*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland***Kính gửi:****CÁC CỔ ĐÔNG****HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland được lập ngày 28/03/2021, trình bày từ trang 06 đến trang 45 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Gấm

Giấy CNDKHNKT số: 1082-2018-016-1

Kiểm toán viên

Lê Văn Tuấn

Giấy CNDKHNKT số: 1695-2018-016-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND				
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.381.440.371.880	523.269.139.502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		68.673.008.793	24.785.963.267
1. Tiền	111	V.1	68.673.008.793	24.735.963.267
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.094.940.414.726	288.865.756.010
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	103.030.101.499	179.137.823.858
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	815.528.175.210	39.105.928.510
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	176.500.000.000	70.817.298.463
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(117.861.983)	(195.294.821)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	214.572.262.534	205.634.814.355
1. Hàng tồn kho	141		214.572.262.534	205.634.814.355
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.254.685.827	3.982.605.870
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	75.896.361	3.301.871.037
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.178.789.466	679.734.833
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	1.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200		649.015.312.823	505.644.971.547
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		366.545.372.150	317.661.097.090
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	366.545.372.150	317.661.097.090
II. Tài sản cố định	220		588.466.780	1.521.772.300
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	588.466.780	1.521.772.300
- Nguyên giá	222		4.337.167.182	5.545.740.462
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.748.700.402)	(4.023.968.162)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		-	45.520.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(45.520.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		30.272.519.472	15.972.949.308
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	30.272.519.472	15.972.949.308
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		251.603.254.295	166.896.155.455
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	226.603.254.295	112.445.473.288
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	25.000.000.000	54.450.682.167
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.700.126	3.592.997.394
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	5.700.126	3.592.997.394
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.030.455.684.703	1.028.914.111.049

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

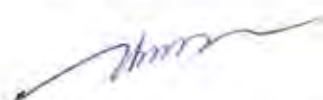
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		464.390.520.568	285.945.551.309
I. Nợ ngắn hạn	310		349.036.172.568	239.916.473.563
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	321.193.911.969	97.857.950.454
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	12.931.570.348	74.390.600.528
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	5.997.578.045	7.861.907.527
4. Phải trả người lao động	314		478.482.200	1.109.805.054
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	119.825.654	2.810.414.627
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17a	-	1.950.625.210
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	515.542.777	46.734.937.293
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	2.000.000.000	2.600.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.799.261.575	4.600.232.870
II. Nợ dài hạn	330		115.354.348.000	46.029.077.746
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17b	-	45.879.077.746
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	115.354.348.000	150.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.566.065.164.135	742.968.559.740
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.566.065.164.135	742.968.559.740
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.050.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.050.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(451.200.000)	(234.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.038.523.150	33.224.465.740
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		81.015.294.972	61.006.514.415
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		57.581.494.070	41.748.397.746
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.433.800.902	19.258.116.669
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		400.462.546.013	48.971.679.585
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.030.455.684.703	1.028.914.111.049

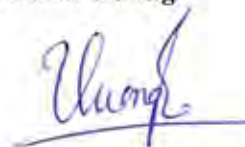
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Phương Linh

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường



Lê Đình Vinh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	968.372.926.769	768.475.502.469
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	968.372.926.769	768.475.502.469
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	932.852.588.746	721.409.221.443
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.520.338.023	47.066.281.026
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	4.324.026.576	46.645.439
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	276.789.107	566.732.926
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		201.396.572	551.797.722
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		594.898.935	98.808.362
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	2.102.662.032	8.060.409.826
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	8.126.794.348	14.080.208.656
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.933.018.047	24.504.383.419
12. Thu nhập khác	31	VI.9	86.524.449	82.932.853
13. Chi phí khác	32	VI.10	234.946.926	374.248.003
14. Lợi nhuận khác	40		(148.422.477)	(291.315.150)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.784.595.570	24.213.068.269
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	5.947.065.055	4.828.822.244
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		23.837.530.515	19.384.246.025
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		23.433.800.902	19.258.116.669
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		403.729.613	126.129.356
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	227	305

Người lập biểu



Nguyễn Phương Linh

Kế toán trưởng



Trương Thị Hương

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Đình Vinh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.784.595.570	24.213.068.269
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT	02		291.223.644	538.068.226
- Các khoản dự phòng	03		(77.432.838)	(249.180.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.561.535.459)	(46.645.439)
- Chi phí lãi vay	06		124.585.315	551.797.722
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.561.436.232	25.007.108.778
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(857.377.737.389)	(144.592.309.264)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.937.448.179)	(27.853.326.641)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		494.194.738.959	210.137.932.487
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.813.271.944	(4.624.641.961)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(125.418.192)	(563.872.065)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.646.038.818)	(4.641.351.496)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		4.900.271.579	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(417.100.000)	(106.566.198)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(340.034.023.864)	52.762.973.640
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.299.570.164)	(6.523.277.723)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		1.818.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(148.919.835.147)	(68.140.682.167)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		97.168.121.060	36.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		570.535.459	46.645.439
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(65.478.930.610)	(38.517.314.451)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		450.000.000.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4.000.000.000	8.100.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4.600.000.000)	(17.534.166.673)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		449.400.000.000	(9.434.166.673)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		43.887.045.526	4.811.492.516
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		24.785.963.267	19.974.470.751
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		68.673.008.793	24.785.963.267

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Linh

Khuông Thị Hương



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT¹Năm 2021

3

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn:**

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 và thay đổi lần thứ 21 ngày 02/03/2021.

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.050.000.000.000 đồng

(Bằng chữ: Một nghìn không trăm năm mươi tỷ đồng chẵn).

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

Cơ cấu vốn điều lệ:	Số cổ phần	Thành tiền	Phần trăm
Ông Lê Đình Vinh	26.600.000	266.000.000.000	25,33%
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	7.875.000	78.750.000.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	5.700.000	57.000.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	64.825.000	648.250.000.000	61,74%
Tổng cộng	105.000.000	1.050.000.000.000	100%

Thông tin chi tiết về chi nhánh

Tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/11/2019 và sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 21/05/2021

2. Nhân viên :

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 17 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 20 nhân viên).

3 Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.**4 Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tổ chức giới thiệu, xúc tiến thương mại.
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị, phụ tùng máy nông nghiệp
- Bán buôn, bán lẻ vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn đồ uống;
- Phá dỡ, hoàn thiện công trình.

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

- Khai thác quặng kim loại quý hiếm (trừ loại nhà nước cấm). Khai thác đá, cát sỏi, đất sét.
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống xây dựng khác
- Lập dự án đầu tư, xây dựng công trình
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Cấu trúc doanh nghiệp**Số các công ty con được hợp nhất: 02****Số các công ty con không được hợp nhất: 0**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau :

	Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2021	Hoạt động chính
1	Công ty CP Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60,00%	60,00%	Kinh doanh BĐS, đầu tư, XD, du lịch lữ hành, thương mại, Dv,...
2	Công ty CP Everland Phú Yên	Hà Nội	60,00%	60,00%	Kinh doanh BĐS, đầu tư, XD, du lịch lữ hành, thương mại, Dv,...

Công ty Liên kết**Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 01**

Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	Hà Nội	37,25%	37,25%	Du lịch, lữ hành, vận tải, truyền thông và tổ chức sự kiện, giải trí,...
---	--------	--------	--------	--

Danh sách các công ty liên kết không được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 01 (liên kết gián tiếp thông qua đầu tư của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays)

Công ty CP Đầu tư Phát triển Anh Thu	Quảng Ngãi	36,13%	36,13%	Hoạt động bảo tồn, bảo tàng, điều hành tour du lịch đại lý du lịch dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, DV ăn uống
--------------------------------------	------------	--------	--------	--

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

- I. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

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 kế toán và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi ích thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí khoản đầu tư so với phần lợi ích của công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại tại đơn vị giá trị không lớn đã được phân bổ hết vào chi phí các kỳ trước..

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 – Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát và không thực hiện phân bổ. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

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

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật kế toán số/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng và đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày Báo cáo tài chính. Theo đó, Ban Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

a) Công cụ tài chính (trừ khoản đầu tư dài hạn khác, đầu tư công ty con) được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành.

b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;

c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a và b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

Tiền và các khoản tương đương tiền 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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, 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 báo cáo.

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 tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 lại 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

- Dự phòng phải thu khó đòi được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Chi phí trả trước

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

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

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm
- 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.
- 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.
- Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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
--------------	--------------

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản.

Tài sản cố định vô hình

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

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty/Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí¹ liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

- 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.

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.

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;

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

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

Vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông

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.

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

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:

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

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

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.

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.

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

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.

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.

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.520.860.034	6.377.526.308
<i>Công ty CP Tập đoàn Everland - Công ty mẹ</i>	<i>2.131.172.959</i>	<i>1.038.101.242</i>
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>2.046.411.340</i>
<i>Công ty CP Phát triển Y học An Việt</i>	-	<i>636.151.902</i>
<i>Công ty CP Everland Phú Yên</i>	<i>3.184.075.684</i>	<i>2.656.861.824</i>
<i>Công ty CP Everland Vân Đồn</i>	<i>8.205.611.391</i>	-
Tiền gửi Ngân hàng	55.152.148.759	18.358.436.959
Tiền gửi ngân hàng VND	55.152.148.759	18.350.582.024
<i>Công ty CP Tập đoàn Everland - Công ty mẹ</i>	<i>41.015.977.398</i>	<i>2.056.891.707</i>
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>12.714.886.781</i>
<i>Công ty CP Phát triển Y học An Việt</i>	-	<i>205.409.205</i>
<i>Công ty CP Everland Phú Yên</i>	<i>3.003.491.493</i>	<i>3.373.394.331</i>
<i>Công ty CP Everland Vân Đồn</i>	<i>11.132.679.868</i>	-
Tiền gửi Ngân hàng USD	-	7.854.935
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>7.854.935</i>
Các khoản tương đương tiền	-	50.000.000
<i>Công ty CP Crystal Holidays</i>	-	<i>50.000.000</i>
Cộng	68.673.008.793	24.785.963.267

(Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành phải đọc cùng với BCTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

2. Các khoản đầu tư tài chính**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

TT	Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu
a	Đầu tư Công ty liên doanh, liên kết	223.500.700.000	226.603.254.295	112.250.000.000	112.445.473.288
1	Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa	-	-	67.000.000.000	67.101.556.921
2	Công ty Quản Lý Du Thuyền Quốc Tế Crystal Holidays	-	-	36.000.000.000	36.066.202.765
3	Công ty cổ phần quản lý khách sạn Crystal Holidays	-	-	9.250.000.000	9.277.713.602
4	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	223.500.700.000	226.603.254.295	-	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư công ty liên kết tại ngày 31/12/2021

STT	Công ty liên doanh, liên kết	Số cuối kỳ	
		Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	37,25%	37,25%

Tóm tắt tình hình hoạt động các Công ty liên doanh, liên kết

- (1) Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays hoạt động trong lĩnh vực du lịch, bán vé máy bay, dịch vụ truyền thông và tổ chức sự kiện,... Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2017 và thay đổi lần 7 ngày 20/04/2021. Trụ sở của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays tầng 11, tòa tháp văn phòng Thaiholdings, số 17 Tông Đản, phường Trảng Tiễn, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2021 là 600 tỷ VND.

Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán HDT Việt Nam có lợi nhuận trước thuế chưa phân phối trong năm là 2.006.265.063VND, vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021 là 604.402.027.744VND.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính
Cho năm tài chính
Kết thúc ngày 31/12/2021

2. Các khoản đầu tư tài chính

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

STT	Đầu tư tài chính dài hạn khác	Số cuối năm				Số đầu năm		
		Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
1	Công ty CP Everland Vân Đồn					5,69%	8.450.682.167	-
2	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	14,70%	25.000.000.000	-		14,70%	25.000.000.000	-
3	Công ty cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park					2,63%	21.000.000.000	
	Tổng cộng		25.000.000.000	-	-	-	54.450.682.167	-

Do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính, nên số liệu trình bày trong chỉ tiêu giá trị hợp lý được tính như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Được trình bày là giá khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty chưa niêm yết : Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý nên cũng không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84-24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính
Cho năm tài chính
Kết thúc ngày 31/12/2021

3. Phải thu khách hàng	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	103.030.101.499	117.861.983	179.137.823.858	117.861.983	117.861.983	117.861.983
<i>a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>	101.030.255.765	117.861.983	170.665.679.651	117.861.983	117.861.983	117.861.983
Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh	-	-	88.565.659.607	-	-	-
Công ty CP Thương Mại Mango Việt Nam	6.294.089.319	-	50.037.440.463	-	-	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	60.685.068.956	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng ADD	19.238.146.400	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	3.788.803.280	-	6.014.488.585	-	-	-
Công ty Cổ phần tập đoàn R&H	10.461.257.042	-	7.891.298.525	-	-	-
Công ty CP Vizzy Việt Nam	-	-	7.427.975.500	-	-	-
Khách hàng khác	562.890.768	117.861.983	10.728.816.971	117.861.983	117.861.983	117.861.983
<i>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan (*)</i>	1.999.845.734	-	8.472.144.207	-	-	-
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	103.030.101.499	117.861.983	179.137.823.858	117.861.983	117.861.983	117.861.983

(*) Phải thu khách hàng liên quan thuyết minh chi tiết tại thuyết minh mục VIII phần 2.5

4. Trả trước cho người bán	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	815.528.175.210	-	39.105.928.510	-	77.432.838	-

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84-24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính
Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

a	Trả trước cho người bán không là các bên liên quan	813.528.175.210	-	32.021.547.533	77.432.838
	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	14.500.000.000	-	904.140.545	-
	Công ty Cổ phần Vận Tải và Thương Mại VEAM	-	-	836.002.561	-
	FOSHAN REDLION CERAMIC CO.,LTD	-	-	434.073.540	2.040.303
	Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	512.582.000	-	512.582.000	-
	Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP	-	-	2.739.571.561	-
	Công Ty CP Bất Động Sản Và Xây Dựng Kinh Bắc	423.000.000.000	-	6.000.000.000	-
	Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại An Thuận	240.000.000.000	-	18.425.328.291	-
	Công ty TNHH TM và DV Công nghiệp Hùng Quân	120.872.000.000	-	-	-
	Công ty TNHH MTV Khảo sát TV Thiết kế và XD PVBP	140.000.000	-	-	-
	Tổng Công ty Tư Vấn Xây Dựng Việt Nam - CTCP	2.657.365.410	-	-	-
	Các đối tượng khác	11.846.227.800	-	2.169.849.035	75.392.535
b	Trả trước cho người bán là các bên liên quan	2.000.000.000	-	7.084.380.977	-
	Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera resort	-	-	5.084.380.977	-
	Công ty Luật TNHH Vietthink	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
	Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
	Cộng	815.528.175.210	-	39.105.928.510	77.432.838

5. Phải thu khác

a Phải thu khác ngắn hạn

Lãi tiền gửi dự thu

Phải thu tạm ứng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	176.500.000.000	-	70.817.298.463	-
	-	-	13.047.123	-
	176.500.000.000	-	70.000.000.000	-

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84-24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2021

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vừng Lắm;
- Tổng vốn đầu tư: 590,6 tỷ VND,
- Địa điểm: khu phố An Thạnh, Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu.
- Thời gian hoạt động dự án : 50 năm , kể từ ngày 18/09/2019
- Tiền đề dự án: Công ty đã ký Hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sông Cầu về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện dự án.

Công ty đã phối hợp với trung tâm phát triển quỹ đất để tiếp xúc, làm việc với các cá nhân, hộ gia đình để tổ chức kiểm đếm đất đai, tài sản và UBND phường Xuân Đài cũng đã tổ chức hội nghị xét nguồn gốc đất với các cá nhân, hộ gia đình thuộc phạm vi ảnh hưởng của dự án.

Lá khoan tạm ứng cho các cá nhân thực hiện các công việc tại Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn. Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh ra Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2516/QĐ-UBND ngày 02/08/2021. Chi tiết thông tin dự án:

- Mục tiêu, quy mô dự án: Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, tổ chức hội nghị, hội thảo đẳng cấp quốc tế và các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, tiện ích, tiện nghi trên diện tích đất 26.020,16m².

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn

- Tổng vốn đầu tư: 3.611,514 triệu đồng

- Địa điểm: Lô đất ký hiệu M1, Khu đô thị du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư.

Đặt cọc 3 tháng tiền thuế bao gồm phí quản lý và phí dịch vụ với Công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ BDS Trung Sơn để thuê mặt bằng tại tầng 5 tòa nhà VOV số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh. Ngày 19/04/2021, hai bên đồng ý thanh lý hợp đồng thuê này.

Hợp đồng hợp tác đầu tư số : 2512/2018/HĐHTĐT/DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất để đầu tư vào Dự án Khu du lịch và dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Dự án đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 25/11/2011. Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 19/04/2015.

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2021

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.200 tỷ VND.

Phân chia lợi nhuận: Công ty CP Tập đoàn Everland hướng 40%, Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất hướng 60%

Đây là dự án đầu tư xây dựng khu du lịch và dịch vụ du thuyền với đầy đủ các công năng: Câu lạc bộ du thuyền, khu đóng thuyền gỗ, khu đóng thuyền nhựa composite, khu hoàn thiện nội thất du thuyền, bãi chứa du thuyền trên cạn, ... theo tiêu chuẩn quốc tế. Theo báo cáo tiến độ của Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất, chủ đầu tư đã hoàn thành quy chủ, xác minh, đo đạc, kiểm đếm được toàn bộ diện tích đất trong ranh giới dự án, đồng thời hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đạt 50% diện tích. Hiện nay Chủ đầu tư đang làm việc với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ xin điều chỉnh quy mô, chức năng của Dự án, trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đây là dự án đầu tư xây dựng khu du lịch và dịch vụ du thuyền với đầy đủ các công năng: Câu lạc bộ du thuyền, khu đóng thuyền gỗ, khu đóng thuyền nhựa composite, khu hoàn thiện nội thất du thuyền, bãi chứa du thuyền trên cạn, ... theo tiêu chuẩn quốc tế. Theo báo cáo tiến độ của Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất gửi UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 10/2/2020: chủ đầu tư hoàn thành quy chủ, xác minh, đo đạc, kiểm đếm được toàn bộ diện tích đất trong ranh giới dự án. Bao gồm:

+ Với diện tích đất thuộc Công ty CP Muối Khánh Hòa.

+ Với diện tích đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

+ Với diện tích đất rừng sản xuất do UBND xã Ninh Ích: đã liên hệ với UBND xã để lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB.

Chủ đầu tư đã khẩn trương làm việc với các đơn vị tư vấn trong và ngoài nước để lập hồ sơ thiết kế, hồ sơ kỹ thuật của dự án. Nhà đầu tư cũng đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý để điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư ghi nhận tổng vốn đầu tư theo mục tiêu và quy mô mới, có bổ sung thêm các hạng mục du lịch, giải trí.

Theo thông báo số 102/2021/TB-DTĐN gửi Công ty CP Tập đoàn Everland ngày 5/2/2021 thì việc giải phóng mặt bằng bị kéo dài hơn so với dự kiến.

(5)

Thỏa thuận liên danh tham gia thực hiện dự án đường QL1 (Phú Khê) – Trung tâm hành chính xã Hóa Tâm - Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, tỉnh Phú Yên theo hình thức hợp đồng BT trên nguyên tắc cùng góp vốn

Các bên tham gia: Công ty Quảng Lợi, công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và công ty cổ phần Bất Động Sản Trường Phúc.

Tỷ lệ tham gia liên danh: Công ty Quảng Lợi 40%, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland 30% và công ty Cổ phần BĐS Trường Phúc: 30%.

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
Điện thoại: (+84-24) 66668080 - Fax: (+84-24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2021

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG - THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư BDS Thiên Minh để đầu tư vào dự án Khu đô thị THE NEW CIY tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo quyết định chủ trương đầu tư số 488/QĐ-UBND ngày 04/03/2020. Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết theo tỷ lệ 1/500 số 325/QĐ-UBND

Giá trị hợp tác : 3.500.000.000.000 VND. Tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chiếm 70% giá trị hợp tác đầu tư. Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư BDS Thiên Minh chiếm 30% giá trị hợp tác đầu tư.

Phân chia lợi nhuận: phân chia cho các bên theo tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư

- (7) Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ BDS Đông Dương để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

- (8) Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đặt cọc 2 tháng tiền thuê với Ông Trần Mạnh Dũng để thuê Tầng 6 tòa nhà Diamond flower, số 48 đường Lê Văn Lương, Khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Diện tích thuê 510 m2 theo hợp đồng 18/2021/HĐTVP, thời hạn thuê 3 năm kể từ ngày 01/04/2021.

6. Hàng tồn kho

Số cuối năm Số đầu năm

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	251.225.195	-	3.770.876.986	-
Công cụ dụng cụ	-	-	5.460.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.554.537.820	-	10.323.973.058	-
Hàng hóa	204.766.499.519	-	191.534.504.311	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	214.572.262.534	-	205.634.814.355	-

7. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a Chi phí trả trước ngắn hạn	75.896.361	3.301.871.037
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	59.743.512	226.690.261

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
 Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2021

Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	16.152.849	11.510.200
Chi phí tổ chức sự kiện cho khách	-	1.808.883.390
Chi phí quảng cáo	-	1.010.103.660
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	244.683.526
b Chi phí trả trước dài hạn	5.700.126	3.592.997.394
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	5.700.126	980.155.298
Phi cà thẻ	-	1.943.649.665
Phi trả góp	-	547.152.633
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	122.039.798
Cộng	81.596.487	6.894.868.431

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	4.469.570.818	348.800.000	5.545.740.462
- Mua trong năm				-	-
- XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán	343.733.280				343.733.280
- Giảm khác			736.340.000	128.500.000	864.840.000
Số dư cuối năm	-	383.636.364	3.733.230.818	220.300.000	4.337.167.182
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	343.733.280	383.636.364	3.207.596.072	89.002.446	4.023.968.162
- Khấu hao trong năm	-	-	217.790.304	73.433.340	291.223.644
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán	343.733.280				343.733.280
- Giảm khác			220.902.012	1.856.112	222.758.124
Số dư cuối năm	-	383.636.364	3.204.484.364	160.579.674	3.748.700.402
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu năm	-	-	1.261.974.746	259.797.554	1.521.772.300
- Tại ngày cuối năm	-	-	528.746.454	59.720.326	588.466.780

Nguyên giá TSCĐ KH hết còn sử dụng đến 31/12/2021: 2.426.489.000 VNĐ

Nguyên giá TSCĐ mang đi cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2021 : 2.426.489.000 VNĐ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ VH khác	Cộng
Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm		45.520.000	45.520.000
2. Số tăng trong năm	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	45.520.000	45.520.000
- Giảm khác	-	45.520.000	45.520.000
4. Số dư cuối năm	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu năm	-	45.520.000	45.520.000
2. Số tăng trong năm	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	45.520.000	45.520.000
- Giảm khác	-	45.520.000	45.520.000
4. Số dư cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	-	-	-
2. Tại ngày cuối năm	-	-	-

10. Chi phí XDCB dở dang

Số cuối năm

Số đầu năm

XDCB dở dang

DA Trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng - 9.578.694.585

DA Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (1) 11.523.877.346 -

Dự án Tổ hợp Khu nghỉ dưỡng Vừng Lắm (2) 18.305.378.490 6.394.254.723

Nghiên cứu Quy hoạch phân khu tại thị xã Sông Cầu 443.263.636 -

Cộng**30.272.519.472****15.972.949.308**

- (1) Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, được UBND tỉnh Quảng Ninh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quyết định số 2516/QĐ-UBND ngày 02/08/2021 với tổng mức đầu tư dự án 3,611 tỷ đồng (trong đó vốn góp của chủ đầu tư 750 tỷ đồng chiếm 20,7%, vốn huy động 2.862 tỷ đồng chiếm 79,23%) trên diện tích đất 26.020,16 m², thời hạn 50 năm.

Tiến độ thực hiện Dự án đến cuối năm 2021 đã hoàn thành thủ tục pháp lý đảm bảo đủ điều kiện, chuẩn bị thi công xây dựng phần móng

- (2) - Đây là dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp quyết định chủ trương Đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/09/2019.

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vừng Lắm;

- Tổng vốn đầu tư: 590,6 tỷ VND.

- Địa điểm: khu phố An Thạnh, Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu.

- Thời gian hoạt động dự án : 50 năm , kể từ ngày 18/09/2019

Tiến độ dự án: Công ty đã ký Hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sông Cầu về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện dự án.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

11. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ ngắn hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	4.600.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Vay ngắn hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	4.600.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (1)	2.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	4.600.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	2.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	4.600.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000

(1) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 11241.20.067.3119999.TD ký ngày 27/04/2020 hạn mức tín dụng là 25.000.000.000 đồng thời hạn cấp tín dụng là 19/03/2021 lãi suất theo từng lần nhận nợ.

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Số: 2123657008 ký ngày 24/08/2021 hạn mức tín dụng là 45.000.000.000 đồng thay thế hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 11241.20.067.3119999.TD ký ngày 27/04/2020 Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và thi công lắp đặt công trình của khách hàng. Tài sản đảm bảo để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này là: Xe ô tô nhãn hiệu Audi, biên kiểm soát 30A - 185.03, quyền đòi nợ hình thành từ phương án, động sản, các tài sản đặc biệt khác được phép nhận tài sản bảo đảm theo quy định của MB.

Nguyên giá tài sản cầm cố tại 31/12/2021:

2.426.489.000 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố tại ngày 31/12/2021:

- đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2021

12. Phải trả người bán		Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả người bán ngắn hạn		321.193.911.969	97.857.950.454	
a Phải trả người bán không là các bên liên quan		321.102.883.969	97.857.950.454	
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát		3.020.688.000	9.570.506.336	
Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn		-	-	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn AMDI		36.056.267.618	-	
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận		116.247.673.491	19.758.366.855	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Xây dựng Kinh Bắc		152.357.298.683	54.657.352.975	
Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Bảo Châu		-	9.153.268.400	
Các đối tượng khác		13.420.956.177	4.718.455.888	
b Phải trả người bán là các bên liên quan		91.028.000	-	
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays		25.028.000	-	
Công ty Luật TNHH Vietthink		66.000.000	-	
Tất cả các khoản phải trả trên đều là nợ trong hạn và Công ty có khả năng thanh toán				
13. Người mua trả tiền trước		Số cuối năm	Số đầu năm	
Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan		12.931.570.348	74.390.600.528	
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh		-	3.076.215.690	
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh		12.627.838.348	-	
Khách hàng trả trước tiền mua thẻ du lịch		-	71.010.652.838	
Khách hàng khác		303.732.000	303.732.000	
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		-	-	
Cộng		12.931.570.348	74.390.600.528	
14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm và giảm khác	Số cuối năm
Thuế GTGT nội địa và NK	3.011.748.226	418.340.245	3.429.156.562	931.909
Thuế TNDN	4.815.866.065	5.958.465.174	4.828.822.244	5.945.508.995
Thuế XNK	-	46.037.426	46.037.426	-
Thuế TNCN	34.293.236	38.208.506	34.791.742	37.710.000
Các loại thuế khác	-	310.873.361	297.446.220	13.427.141
Thuế, phí, lệ phí	-	7.000.000	7.000.000	-
Cộng	7.861.907.527	6.778.924.712	8.643.254.194	5.997.578.045

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

b.	Thuế và các khoản phải thu nhà nước	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	Thuế môn bài	1.000.000	1.000.000	-	-
	Cộng	1.000.000	1.000.000	-	-
15.	Chi phí phải trả			Số cuối năm	Số đầu năm
	Phí kiểm toán BCTC			118.181.818	209.090.908
	Chi phí phục vụ công trình			-	2.596.770.010
	Chi phí lãi vay			1.643.836	1.709.589
	Chi phí phải trả khác			-	2.844.120
	Cộng			119.825.654	2.810.414.627
16.	Các khoản phải trả khác			Số cuối năm	Số đầu năm
a	Ngắn hạn			515.542.777	46.734.937.293
	Kinh phí công đoàn			3.000.000	3.000.000
	Bảo hiểm xã hội			-	174.615.330
	Bảo hiểm Y Tế			-	29.069.346
	Bảo hiểm thất nghiệp			-	13.695.320
	Cổ tức phải trả			509.366.250	509.366.250
	Phải trả, phải nộp khác			3.176.527	46.005.191.047
b	Phải trả khác dài hạn			115.354.348.000	150.000.000
	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (ký quỹ thuê VP)			354.348.000	-
	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (*)			115.000.000.000	-
	Công ty CP ĐTPT Đô Thị và KCN Sông Đà			-	150.000.000
	Cộng			115.869.890.777	46.884.937.293
(*) Là số tiền Công ty CP Crystal Holiday góp vào Công ty CP Everland Phú Yên theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 193/2020/HĐHTĐT/CRH-EVLPY ngày 19/3/2020 về việc thực hiện Dự án Crystal Holiday Marina Phú Yên tại thị xã Sông Cầu Tỉnh Phú Yên.					
17.	Doanh thu chưa thực hiện			Số cuối năm	Số đầu năm
a	Ngắn hạn			-	1.950.625.210
	Doanh thu phát hành thẻ			-	1.950.625.210
b	Dài hạn			-	45.879.077.746
	Doanh thu phát hành thẻ			-	45.879.077.746
	Cộng			-	47.829.702.956

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính
 Kết thúc ngày 31/12/2021

18. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu**A- Bảng đối chiếu biến động nguồn vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích CĐKKS	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	600.000.000.000	(234.100.000)	6.528.958.960	48.845.550.229	69.717.887.709	724.858.296.898
- Tăng vốn trong năm trước	-			-		-
- Lãi trong năm trước				126.129.356	19.258.116.669	19.384.246.025
- Tăng do trích quỹ			26.695.506.780			26.695.506.780
- Tăng/ giảm do hợp nhất			-	-	(138.229.793)	(138.229.793)
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư năm trước					26.695.506.780	26.695.506.780
- Giảm do trích lập quỹ KTPL năm trước					847.753.390	847.753.390
- Giảm khác năm trước					288.000.000	288.000.000
2. Số dư cuối năm trước	600.000.000.000	(234.100.000)	33.224.465.740	48.971.679.585	61.006.514.415	742.968.559.740
3. Số dư đầu năm này	600.000.000.000	(234.100.000)	33.224.465.740	48.971.679.585	61.006.514.415	742.968.559.740
- Tăng vốn trong năm	450.000.000.000			-		450.000.000.000
- Lãi trong năm				403.729.613	23.433.800.902	23.837.530.515
- Tăng khác do trích quỹ			1.814.057.410		-	1.814.057.410
- Tăng do hợp nhất			-	363.991.123.549		363.991.123.549
- Giảm do hợp nhất			-	12.903.986.734	199.602.202	13.103.588.936
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư					1.814.057.410	1.814.057.410
- Giảm do trích lập quỹ KTPL trong kỳ					1.399.028.705	1.399.028.705
- Giảm khác trong năm		217.100.000			12.332.028	229.432.028
4. Số dư cuối năm	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	400.462.546.013	81.015.294.972	1.566.065.164.135

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

B. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Lê Đình Vinh	266.000.000.000	152.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cần	78.750.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH Dream House Asia	57.000.000.000	-
Các cổ đông khác	648.250.000.000	403.000.000.000
Cộng	1.050.000.000.000	600.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	600.000.000.000	600.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	450.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.050.000.000.000	600.000.000.000

D. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	105.000.000	60.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	105.000.000	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>105.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	105.000.000	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>105.000.000</i>	<i>60.000.000</i>

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ 1 Cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán nguyên vật liệu, hàng hóa	940.758.446.508	698.579.001.092
Doanh thu xây lắp	12.883.730.672	29.378.409.341
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.730.749.589	40.518.092.036
Cộng	968.372.926.769	768.475.502.469
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	968.372.926.769	768.475.502.469
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nguyên vật liệu, hàng hóa	920.422.499.112	682.224.631.676
Giá vốn xây lắp	6.214.733.517	18.455.625.994

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính
Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

	Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.215.356.117	20.728.963.773
	Cộng	932.852.588.746	721.409.221.443
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền gửi, cho vay	385.819.364	46.160.501
	Lãi hợp tác đầu tư	184.931.507	484.938
	Lãi thoái vốn tại công ty con	3.639.537.309	-
	Lãi chênh lệch tỷ giá	113.738.396	-
	Cộng	4.324.026.576	46.645.439
6.	Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	Chi phí lãi vay	201.396.572	551.797.722
	Chênh lệch tỷ giá	75.392.535	14.935.204
	Cộng	276.789.107	566.732.926
7.	Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên	1.395.128.767	3.190.954.735
	Chi phí vật liệu, CCDC	-	1.145.150.940
	Chi phí khấu hao	-	46.659.885
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.533.265	3.677.644.266
	Cộng	2.102.662.032	8.060.409.826
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên quản lý	1.582.426.317	2.993.367.072
	Chi phí đồ dùng văn phòng, CCDC	552.491.830	1.333.723.663
	Chi phí KH TSCĐ	293.640.169	293.079.756
	Thuế phí, lệ phí	11.000.000	17.500.000
	Chi phí dự phòng	-	(249.180.000)
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.687.236.032	9.691.718.165
	Cộng	8.126.794.348	14.080.208.656
9.	Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	Thu nhập thanh lý tài sản	1.818.182	-
	Thu nhập hoàn nhập dự phòng	77.432.838	-
	Thu nhập khác	7.273.429	82.932.853
	Cộng	86.524.449	82.932.853

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

10. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
[±] Phạt thuế, lãi chậm nộp BH,...	[±] 233.776.282	280.425.443
Chi phí khác	1.170.644	93.822.560
Cộng	234.946.926	374.248.003
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.947.065.055	4.828.822.244
12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa	4.519.857.651	122.132.825.629
Chi phí nhân viên	3.785.493.861	9.517.538.544
Chi phí khấu hao TSCĐ	291.223.644	538.068.226
Chi phí dự phòng	-	(249.180.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.677.443.873	39.497.179.804
Chi phí bằng tiền khác	-	8.000.000
Cộng	23.274.019.029	171.444.432.203
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.433.800.902	19.258.116.669
Số cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	60.000.000	60.000.000
Số cổ phiếu phát hành thêm	45.000.000	-
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	98.244.604	60.000.000
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi trích dự kiến theo NQĐHĐCĐTN	1.171.690.045	962.905.833
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	227	305

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (VND)

~~Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.~~

Trong năm không có khoản tiền nào do doanh nghiệp nắm giữ mà không được sử dụng.

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	4.000.000.000	8.100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.000.000.000	8.100.000.000

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính
 Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

2. Tiền chi trả nợ gốc vay	4.600.000.000	17.534.166.673
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	604.166.673
Ngân hàng OCB	-	6.630.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.600.000.000	10.300.000.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động vừa có thể tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

Cấu trúc vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm: vốn điều lệ cộng với thặng dư vốn cổ phần trừ đi cổ phiếu quỹ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính là các tài sản mà qua đó công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập báo cáo tài chính.

Tài sản tài chính tại 31/12/2021	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
-Tiền và các khoản tương đương tiền	68.673.008.793	68.673.008.793
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác ngắn hạn	1.095.058.276.709	1.094.940.414.726
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác dài hạn	366.545.372.150	366.545.372.150

Công nợ tài chính

Các khoản nợ tài chính đã được đánh giá lại theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của công ty. Cụ thể các khoản phải trả người bán và các khoản vay có gốc ngoại tệ đều được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập báo cáo. Đồng thời các khoản chi phí đi vay phải trả đã được ghi nhận trong kỳ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công nợ tài chính tại 31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán	321.193.911.969	-	321.193.911.969
Các khoản phải trả khác	515.542.777	115.354.348.000	115.869.890.777
Vay và nợ thuê tài chính	2.000.000.000	-	2.000.000.000

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ này.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

Rủi ro thị trường: Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Rủi ro này công ty quản trị bằng việc thực hiện mua hàng từ một số lượng lớn từ các nhà cung cấp trong nước, cũng như linh hoạt trong việc đàm phán và điều chỉnh giá bán cho người mua khi có biến động lớn về giá cả hàng hóa.

Rủi ro tín dụng: bao gồm rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để thanh toán cho các khoản nợ phải trả hiện tại và tương lai. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản đối với các khoản nợ phải trả hiện tại dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo việc duy trì một lượng tiền mặt đáp ứng tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn

2. Thông tin về các bên liên quan khác**2.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan**

Ngoài danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty mẹ, công ty con.

Danh sách các bên liên quan của Công ty có số dư và giao dịch trong năm như sau:

Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con
Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	Công ty liên kết
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh Tổng GD công ty CP Everland là Giám đốc công ty Luật TNHH Vietthink
Công ty CP Xuân Đài Bay	Ông Nguyễn Thúc Cẩn Phó CT công ty CP Everland là Chủ tịch Công ty CP Xuân Đài Bay
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holiday	Bà Dương Thị Vân Anh TV HĐQT công ty CP Everland là Phó Tổng GD Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holiday
Công ty CP Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Ông Nguyễn Ngọc Bích TV HĐQT công ty CP Everland là Tổng GD - TV HĐQT Công ty Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays

2.2. Góp vốn

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	96.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	134.100.000.000	-
Công ty CP Everland Vân Đồn	441.549.317.833	7.140.682.167
Cộng	671.649.317.833	7.140.682.167

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234 Kết thúc ngày 31/12/2021

2.3 Số dư góp vốn	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	150.000.000.000	54.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	223.500.700.000	89.400.700.000
Công ty CP Everland Vân Đồn	450.000.000.000	4.682.160.000
Công ty CP Phát triển Y học An Việt	-	98.009.000.000
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	25.000.000.000	25.000.000.000
Cộng	848.500.700.000	271.091.860.000

Thoái vốn

Trong kỳ công ty thực hiện việc thoái hết vốn tại Công ty CP Phát triển Y học An Việt theo Nghị quyết số 65/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 12/04/2021. Số vốn đầu kỳ Công ty CP Tập đoàn Everland đầu tư tại Công ty này là 98.009.000.000VND

2.4. Doanh thu bán hàng và CCDV	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	2.873.261.722	5.218.642.354
Công ty Luật TNHH Vietthink	1.074.587.274	3.982.146.237
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	360.865.291	-
Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	587.799.324	3.750.202.439
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	744.479.221	427.640.094
Cộng	5.640.992.832	13.378.631.124

2.5. Mua hàng hóa dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	336.759.922	10.359.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	55.129.033	-
Cộng	451.888.955	10.359.000

2.6. Các khoản phải thu	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Phải thu khách hàng

Công ty CP Quản lý khách sạn Crystal Holidays	491.618.091	3.858.971.527
Công ty CP Quản lý du thuyền quốc tế Crystal Holidays	675.886.067	270.358.334
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	745.507.770	-

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	9.045.807	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	77.787.999	3.173.732.580
Trả trước cho người bán		
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác		
Ông Nguyễn Thúc Cẩn -TK 141	70.000.000.000	36.000.000.000
Bà Lê Thị Tuyền - TK 141	15.000.000.000	15.000.000.000
2.7. Các khoản phải trả	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2021	01/01/2021
Phải trả người bán		
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	25.028.000	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	66.000.000	-
Phải trả khác		
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	115.354.348.000	
2.8. Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGĐ	1.082.523.396	1.026.600.000
Lê Đình Vinh Chủ tịch HĐQT	120.000.000	60.000.000
Nguyễn Thúc Cẩn Phó CT HĐQT	291.271.667	357.000.000
Lê Thị Tuyền GĐ Phú Yên	170.370.167	225.000.000
Lê Đình Tuấn Phó TGD	248.881.562	228.600.000
Dương Thị Vân Anh TV HĐQT	60.000.000	36.000.000
Nguyễn Ngọc Bích TV HĐQT	60.000.000	36.000.000
Ban Kiểm soát	-	
Nguyễn Trọng Phong BKS	15.000.000	36.000.000
Cao Thị Hòa BKS	45.000.000	-
Nguyễn Hà Nguyên BKS	36.000.000	24.000.000
Vũ Minh Huệ BKS	36.000.000	24.000.000
Cộng	1.082.523.396	1.026.600.000

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội

Chợ năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

3 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, showroom

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
Kinh doanh thương mại	940.758.446.508	920.422.499.112	20.335.947.396
Thi công, xây lắp	12.883.730.672	6.214.733.517	6.668.997.155
Kinh doanh dịch vụ	14.730.749.589	6.215.356.117	8.515.393.472
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(10.229.456.380)
Cộng	968.372.926.769	932.852.588.746	25.290.881.643

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA Hà Nội)

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Ban Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong kỳ hoạt động tiếp theo

6. Những thông tin khác

Trong năm UBCKNN đã ban hành quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với ông Lê Đình Vĩnh: xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán do có hành vi vi phạm Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc của cùng một công ty đại chúng, và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland ký, thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 với Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh có giá trị lớn hơn 35% tổng tài sản Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020) khi chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP Hà Nội Cho năm tài chính

Điện thoại: (+08-24) 66668080 - Fax: (+84 -24) 32001234

Kết thúc ngày 31/12/2021

Tại thời điểm kiểm toán, Ông Lê Đình Vinh vẫn đang đồng thời nắm giữ chức vụ Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

- Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế với việc áp dụng các quy định và Chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Phương Linh

Khương Thị Hường



Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland được Công ty công bố tại đường link:

<https://everland.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-nam-2021>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND



EVERLAND
GROUP

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84-24) 6666 8080 Fax: (+84-24) 3200 1234 Web: www.everland.vn Email: info@everland.vn

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN 2022

EVERLAND



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông, khách hàng, đối tác,



Năm 2022, nền kinh tế thế giới và Việt Nam tiếp tục phải đối mặt với nhiều sóng gió. Song nhờ những nỗ lực mở cửa, phục hồi kinh tế, cải cách môi trường đầu tư của Chính phủ và cộng đồng doanh nghiệp, Việt Nam đã vươn lên trở thành điểm sáng của bức tranh kinh tế toàn cầu. Cùng với đà phục hồi và phát triển của đất nước, Tập đoàn Everland cũng trải qua một năm 2022 với nhiều dấu mốc đáng nhớ.

Nhờ sự chuẩn bị tốt về tâm thế và nguồn lực, Tập đoàn đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đề ra cho năm 2022. Trong lĩnh vực bất động sản, nhiều dự án lớn vẫn được tiếp tục triển khai, qua đó khẳng định thương hiệu Everland là **“Nhà phát triển bất động sản bền vững”**, uy tín trên thị trường. Trong lĩnh vực thương mại thêm nhiều sản phẩm kinh doanh mới được phát triển bởi các công ty thành viên thuộc Tập đoàn. Trong lĩnh vực du lịch, Công ty Crystal Holidays đã cho ra mắt nhiều loại hình sản phẩm, dịch vụ du lịch mới hấp dẫn thuộc hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”. Lĩnh vực hợp tác cũng

được mở rộng với việc Everland ký thỏa thuận hợp tác với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước về thiết kế, thi công, giám sát, quản lý khách sạn, du lịch, du thuyền cao cấp...

Tập đoàn Everland và các công ty thành viên luôn chú trọng chăm lo chu đáo mọi mặt đời sống vật chất và tinh thần của CBNV và người lao động. Đồng thời, tích cực tham gia các hoạt động vì cộng đồng, chăm lo công tác an sinh xã hội cho người nghèo, chung tay cùng các địa phương phục hồi ngành du lịch, góp phần phát triển kinh tế - xã hội sau đại dịch.

Năm 2023, mặc dù tình hình thế giới và trong nước vẫn còn nhiều thách thức, nhưng bên cạnh đó nhiều thời cơ, vận hội mới cũng đang mở ra cho cộng đồng doanh nghiệp. Với Tập đoàn Everland, năm 2023 được xác định là năm **“Vững tâm thế - Năm vận hội”**, nối tiếp thành công trên con đường xây dựng thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững” và tiên phong xây dựng Hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”, khẳng định vị thế là tập đoàn đa lĩnh vực uy tín tại Việt Nam.

Trên hành trình phát triển, Tập đoàn Everland cam kết luôn là nhà đầu tư, đối tác tin cậy và có trách nhiệm, không ngừng nỗ lực để hiện thực hoá những mục tiêu đã đặt ra, đặc biệt trong việc kiến tạo một hệ sinh thái sản phẩm, dịch vụ chất lượng, mang đến những giá trị hữu ích nhất cho khách hàng, cộng đồng và đất nước.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Tập đoàn, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, khách hàng, đối tác đã luôn đồng hành cùng Tập đoàn Everland trong năm 2022 cũng như trong chặng đường phát triển trong những năm tới.

Xin kính chúc Quý cổ đông, khách hàng và đối tác sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng.

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2023

CHỦ TỊCH HĐQT

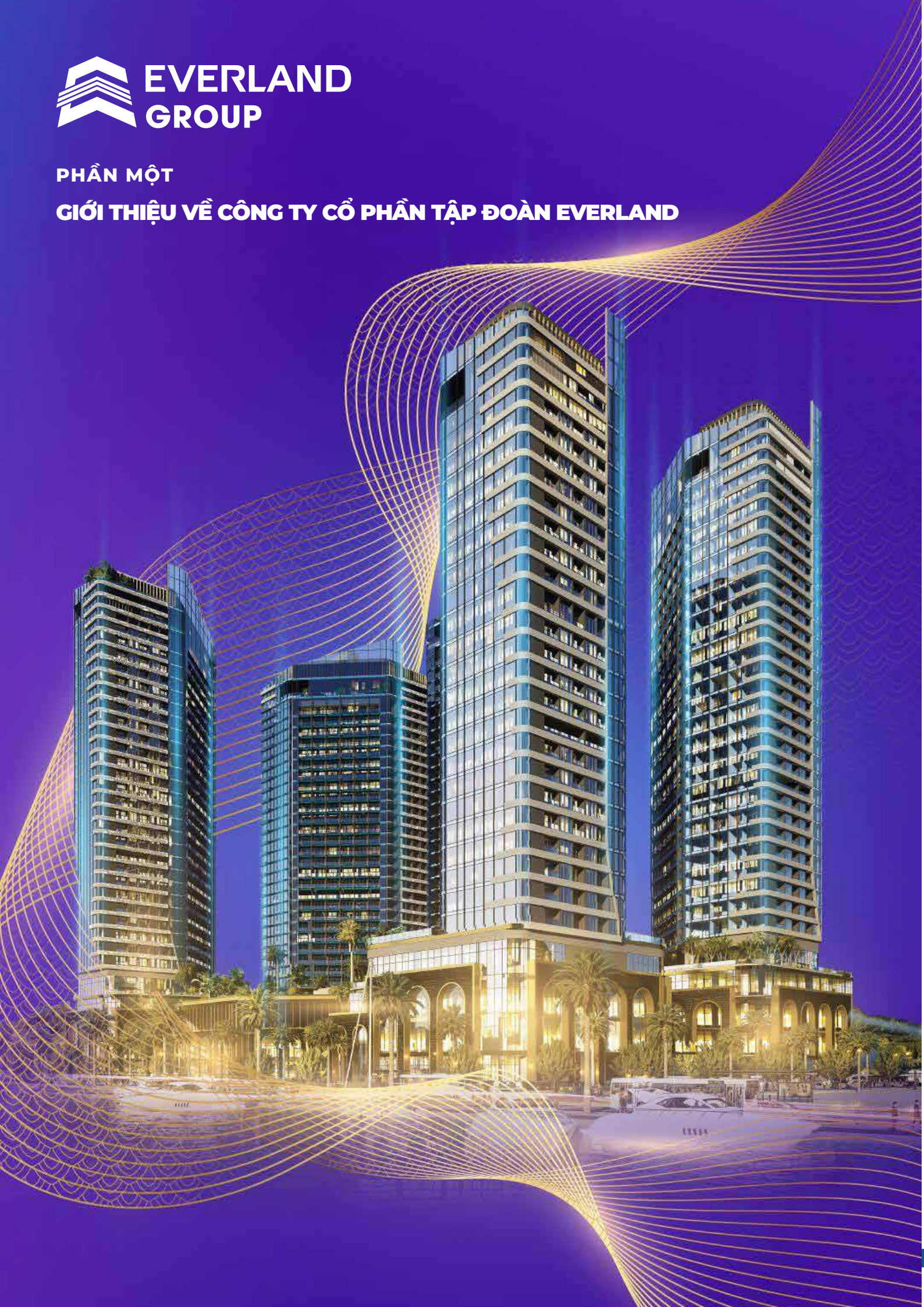


Lê Đình Vinh



PHẦN MỘT

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND



I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên tiếng Anh:	EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên viết tắt:	EVERLAND GROUP., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại:	(84-24) 6666 8080
Fax:	(84-24) 3200 1234
Website:	www.everland.vn
Mã cổ phiếu:	EVG (HSX)
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 15/6/2022.
Vốn điều lệ:	2.152.498.360.000 đồng (Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).
Lĩnh vực kinh doanh:	Bất động sản, xây dựng, du lịch, thương mại dịch vụ.

2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Giai đoạn 2009 - 2010:** Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được thành lập năm 2009 với lĩnh vực kinh doanh chính là cung ứng vật liệu xây dựng, tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản. Năm 2010, Sàn Giao dịch Bất động sản Everland chính thức đi vào hoạt động.
- **Giai đoạn 2011 - 2014:** Công ty mở rộng kinh doanh các sản phẩm đá ốp lát, gạch, ngói, vật liệu nội ngoại thất cao cấp nhập khẩu từ thị trường Ấn Độ, Trung Quốc, Nhật Bản, Châu Âu và Nam Mỹ... thông qua hệ thống siêu thị Luxury Houses tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc. Bên cạnh đó, Everland còn là nhà thầu uy tín, chuyên thi công hoàn thiện các công trình dân dụng, trụ sở làm việc các cơ quan, doanh nghiệp.
- **Giai đoạn 2015 - 2016:** Everland bắt đầu chuyển hướng sang lĩnh vực bất động sản bằng việc hợp tác với các đối tác triển khai dự án tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác. Cũng trong giai đoạn này, quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Công ty có sự tăng trưởng mạnh; uy tín và thương hiệu của Everland được khẳng định vững chắc trên thị trường.
- **Giai đoạn 2017 - 2018:** Ngày 19/02/2017, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng với số vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Ngày 08/6/2017, 30 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (Mã chứng khoán: EVG) được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE). Đây là dấu mốc quan trọng nâng tầm vị thế Công ty và nâng cao năng lực quản trị theo hướng minh bạch và chuyên nghiệp.



- **Giai đoạn 2019 - 2020:** Công ty Cổ phần Đầu tư Everland đổi tên thành Tập đoàn Everland (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 03/06/2020), hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn được cấu trúc lại, tập trung vào ba trụ cột: Bất động sản, Xây dựng, Thương mại - Dịch vụ. Quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Tập đoàn Everland tiếp tục gia tăng, các lĩnh vực hoạt động không ngừng được mở rộng. Trong đó, lĩnh vực đầu tư bất động sản có sự tăng tốc với hàng loạt dự án được triển khai trên cả nước. Lĩnh vực dịch vụ, du lịch có bước đột phá với nhiều thương hiệu mới ra đời như Crystal Holidays Hospitality (quản lý khách sạn), Crystal Holidays Marina (cảng biển), Crystal Holidays Cruise (du thuyền), Active Travel (du lịch), v.v...
- **Giai đoạn 2021 - Nay:** Tiếp tục tối ưu hóa mô hình quản trị và kinh doanh dựa trên ứng dụng công nghệ 4.0, định vị chiến lược kinh doanh của Tập đoàn Everland theo phương châm “đi nhanh nhưng bền vững”, vừa chú trọng gia tăng về quy mô vừa đề cao yếu tố phát triển bền vững trên tất cả các lĩnh vực. Hiện tại, Tập đoàn đang triển khai hàng loạt dự án bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị quy mô lớn, như: Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên, Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay, Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Tổ hợp du lịch – đô thị Flower World Sa Đéc, v.v... Bên cạnh thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững”, Tập đoàn Everland tiếp tục đẩy mạnh phát triển các thương hiệu về xây dựng, du lịch, dịch vụ và tăng cường mở rộng hợp tác với các đối tác lớn về xây dựng, công nghệ, du lịch, quản lý khách sạn... trong và ngoài nước.

3. Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh

3.1. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Bán buôn hàng nông sản, lâm sản; sản xuất đồ gỗ... ;
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng;
- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

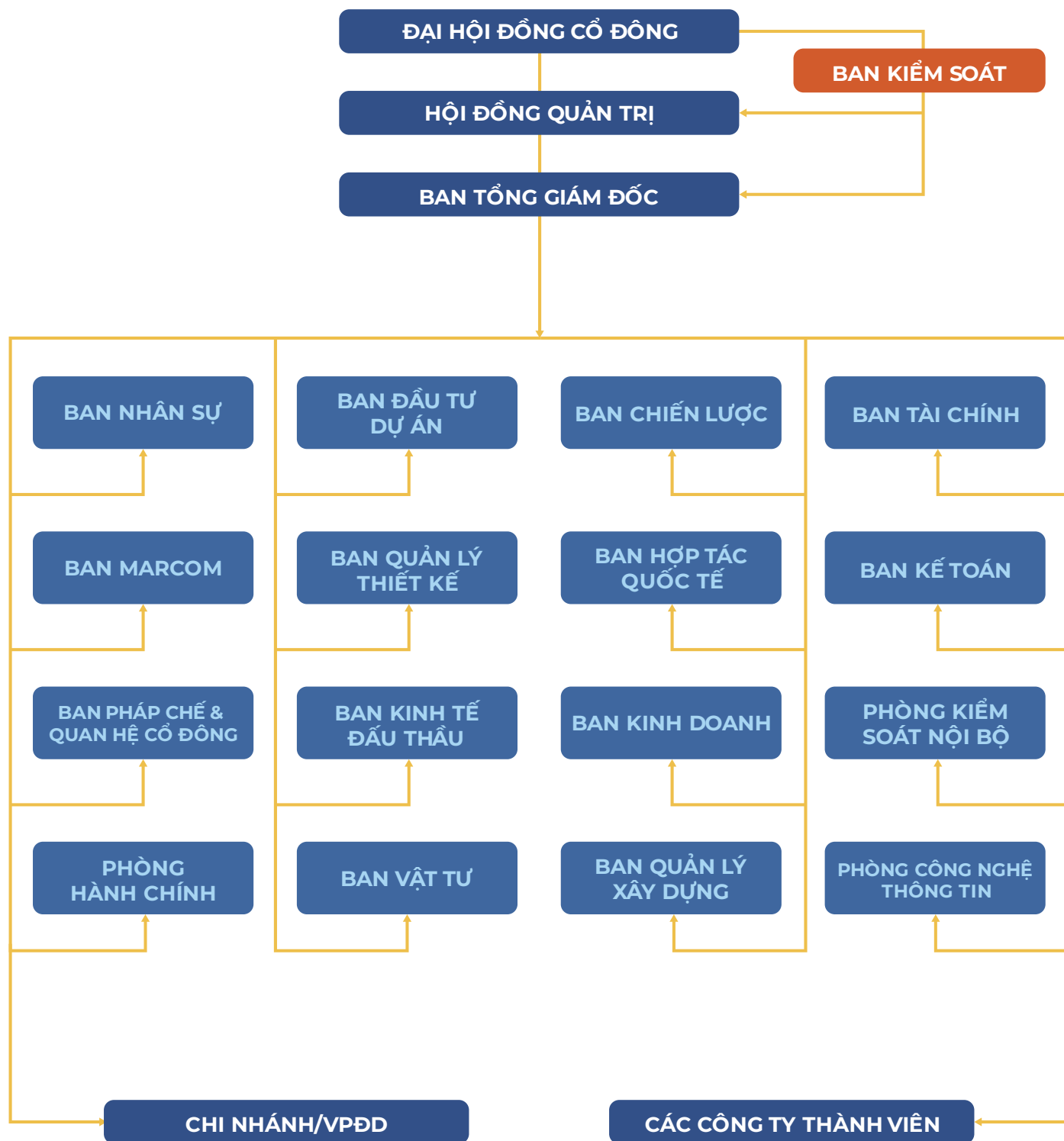
3.2. Địa bàn kinh doanh

- Hà Nội,
- Quảng Ninh
- Vĩnh Phúc
- Thanh Hóa
- Quảng Ngãi
- Phú Yên
- Khánh Hòa
- An Giang
- Đồng Tháp
- Hồ Chí Minh.



4. Cơ cấu tổ chức quản lý

4.1. Sơ đồ tổ chức bộ máy của Everland



4.2. Sơ đồ tổ chức của Everland và các công ty con, công ty liên kết



4.3. Cơ cấu tổ chức quản trị

Cơ cấu tổ chức quản trị của Everland gồm: (i) Đại hội đồng cổ đông; (ii) Hội đồng quản trị; (iii) Ban Kiểm soát; (iv) Ban Tổng Giám đốc; (v) Các Phòng, Ban chức năng.

(i) ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Everland. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng Quản trị quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

(ii) HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị (HĐQT) do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban khác.

(iii) BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

(iv) BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc gồm có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của HĐQT; Chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc.

(v) **CÁC PHÒNG, BAN CHỨC NĂNG**

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

5. Các công ty thành viên

5.1. Công ty con:

5.1.1. Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn

- Địa chỉ: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- GCN ĐKDN số: 5701987961 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2021.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ thực góp: 750 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 60%.

Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:

Về tình hình hoạt động: Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là chủ 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, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất 2,6 ha, tổng vốn đầu tư 5.500 tỷ đồng và được UBND tỉnh Quảng Ninh lựa chọn là dự án động lực phát triển của Khu kinh tế Vân Đồn. Dự án đã hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng ngày 30/4/2022. Chủ đầu tư đang tập trung đẩy mạnh thi công để hoàn thành và đưa dự án vào sử dụng đúng tiến độ.

Về tình hình tài chính: Theo Báo cáo tài chính năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là 752.777.302.114 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 386.595.571 VND.

5.1.2. Công ty Cổ phần Everland Phú Yên

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- GCN ĐKDN số 0107514311 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ thực góp: 400 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 91,25%.
- **Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:**

Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có tổng diện tích đất là 24,36 ha, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19ha. Nhà đầu tư đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 100% phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá và đang khẩn trương hoàn thành giải phóng mặt bằng phần diện tích trên đất liền; đồng thời xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước các hạng mục ngoài đảo Cù lao Ông Xá.

Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Phú Yên là 404.847.516.690 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.931.779.316 VND.

5.1.3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- GCN ĐKDN số: 0106800084 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 24/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng, Dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ thực góp: 250 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 90%



- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:
Về tình hình hoạt động: 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 phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô sử dụng đất 7,3 ha, tổng vốn đầu tư 786 tỷ đồng. Dự án đã cơ bản hoàn thành giải phóng mặt bằng và chủ đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng trong Quý III/2023.
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là 251.759.808.606 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 1.185.011.808 VND.

5.2. Công ty liên kết:

5.2.1. Công ty Cổ phần Everland An Giang

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà 47 - 49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
- GCN ĐKDN số: 0317140817 do Sở KH&ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Dịch vụ du lịch, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ thực góp: 1.200 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 45,83%.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Everland An Giang là công ty được thành lập để triển khai dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ký 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. Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland An Giang là 1.201.666.469.885 VND, lợi nhuận trước thuế là 1.611.649.108 VND.

5.2.2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH

- Địa chỉ: Tầng 11, Tòa tháp văn phòng Thaiholdings, số 17 Tông Đản, phường Trảng Tiễn, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107930713 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 23/09/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ giải trí; Du lịch lữ hành; Đại lý vé máy bay; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ thực góp: 600 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 18,92%.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH có hoạt động kinh doanh chính là lưu trú du lịch, lữ hành quốc tế và nội địa, tổ chức tour du lịch, đại lý vé máy bay. Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH là 1.553.857.067.237 VND, lợi nhuận trước thuế là 204.386.195 VND.

5.2.4. Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc

- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
- GCN ĐKDN số: 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/05/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ thực góp: 140 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 25%.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc có hoạt động kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản. Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc là 141.764.912.887 VND, lợi nhuận trước thuế là 859.384.862 VND.



II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



1. Tầm nhìn

Đến năm 2030, Everland trở thành Tập đoàn đa lĩnh vực có uy tín tại Việt Nam, có tiềm lực tài chính vững mạnh, đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, hệ thống quản trị và kinh doanh hiện đại, đi đầu về ứng dụng công nghệ thông tin.



2. Sứ mệnh

Tiên phong phát triển bất động sản bền vững; đón đầu xu hướng về xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, du lịch; kiến tạo những dự án, công trình hiện đại, khác biệt, tiện ích, thân thiện môi trường; đem đến không gian sống, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đẳng cấp cho khách du lịch và cộng đồng.



3. Giá trị cốt lõi

- Văn hóa: “Gắn kết cùng phát triển”.
- Tinh thần: “Sáng tạo, cống hiến”.
- Hành động: “An toàn, hiệu quả”.
- Sản phẩm: “Niềm tin của khách hàng”.

4. Triết lý kinh doanh

Với triết lý “Khác biệt để thành công”, Tập đoàn Everland luôn đề cao sự sáng tạo, đổi mới trong tư duy, hành động, chiến lược và giải pháp kinh doanh để tạo nên sự khác biệt, độc đáo. Coi yếu tố khác biệt về sản phẩm, dịch vụ, chiến lược và giải pháp kinh doanh là vũ khí cạnh tranh trên thương trường và là bí quyết thành công của Tập đoàn.

Giữ vững tôn chỉ “Cộng hưởng giá trị, chia sẻ lợi ích”, Tập đoàn Everland không ngừng nỗ lực kiến tạo các giá trị bền vững cho doanh nghiệp, cổ đông, xã hội và cộng đồng. Đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác để cộng hưởng giá trị và cùng chia sẻ lợi ích, đem đến những sản phẩm, dịch vụ hoàn hảo cho khách hàng, vì tương lai phát triển của cộng đồng, xã hội và đất nước.



III. QUẢN TRỊ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Kinh tế thế giới tiếp tục rơi vào tình trạng bất ổn, lạm phát, nhu cầu tiêu dùng trên toàn thế giới giảm mạnh, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh sản xuất của Việt Nam. Trong bối cảnh cuộc xung đột địa chính trị vẫn diễn ra, lạm phát dù có giảm nhưng vẫn kéo dài, nhất là ở Châu Âu và Mỹ. Cùng với đó là xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ cũng sẽ khiến nền kinh tế bị ảnh hưởng. Là những chủ thể hoạt động trong nền kinh tế, các doanh nghiệp nói chung, trong đó có Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng và những tác động từ sự thay đổi của các yếu tố đó. Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả sxkd 2022 hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Trong làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, trong đó có Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

2. Rủi ro về pháp lý

Rủi ro về pháp lý là sự ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Thuế giá trị gia tăng,... và các văn bản dưới luật liên quan khác. Nhiều vấn đề mới được đặt ra chưa có được giải quyết kịp thời và hợp lý của cơ quan quản lý Nhà nước, như pháp lý cho các loại hình bất động sản du lịch, bất động sản văn phòng kết hợp nhà ở, trung tâm thương mại,... Các quy trình, thủ tục pháp lý về tiếp cận đất đai, vận hành dự án, về cơ chế bảo đảm phòng ngừa rủi ro cho các chủ thể tham gia thị trường còn hạn chế nên tiềm ẩn nguy cơ của rủi ro, tranh chấp.

3. Rủi ro về kinh tế vĩ mô và kinh tế ngành

Khủng hoảng kinh tế trong nước, khu vực hay thế giới sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả đầu tư trong bối cảnh Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với bạn bè quốc tế. Việc chọn thời điểm hợp lý dựa vào chu kỳ tăng trưởng - suy thoái của nền kinh tế nói chung và của ngành kinh doanh bất động sản nói riêng có thể quyết định thắng thua. Tuy nhiên, chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành bất động sản Việt Nam đến nay vẫn còn là bài toán đố đầy hoài nghi đối với giới đầu tư. Là chủ đầu tư của nhiều dự án khu đô thị, khu nghỉ dưỡng, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đặc biệt coi việc phân tích, đánh giá tính toán thời điểm hoàn thành dự án đúng lúc nền kinh tế đang phục hồi trở lại. Đồng thời, Tập đoàn cũng rất chú trọng xây dựng năng lực thích ứng và khả năng xử lý tình huống trong trường hợp có thay đổi chính sách vĩ mô để giảm thiểu tối đa sự tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Rủi ro về môi trường

Rủi ro về môi trường là các mối đe dọa thực tế hoặc tiềm ẩn tác động đến môi trường thông qua nguồn nước thải, khí thải, chất thải, hoặc gây suy giảm tài nguyên thiên nhiên. Rủi ro môi trường luôn song hành cùng hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt trong các lĩnh vực về đầu tư, xây dựng, khai khoáng, du lịch... Để hạn chế rủi ro về môi trường, Tập đoàn Everland luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong hoạt động thi công xây dựng. Trong hoạt động đầu tư bất động sản, Tập đoàn luôn chấp hành nghiêm chỉnh quy trình lập và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) các dự án và thực hiện đúng các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai thi công. Bên cạnh đó, Công ty luôn sẵn sàng các giải pháp ứng phó và khắc phục sự cố về môi trường để ngăn ngừa và giảm thiểu các thiệt hại.



5. Rủi ro đặc thù

5.1. Rủi ro về dự án

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi doanh nghiệp không thu hồi được các khoản nợ hoặc các khách hàng lớn của doanh nghiệp bị lâm vào tình trạng phá sản.

Trong thời gian qua, Công ty chủ yếu sử dụng vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối để đầu tư các dự án mà chưa phải sử dụng vốn vay nên các rủi ro về dự án hầu như không đáng kể. Trong thời gian tới, khi Công ty cần huy động thêm các nguồn vốn khác, kể cả vốn vay ngân hàng thì Công ty cần phải tăng cường các biện pháp kiểm soát để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hiệu quả đầu tư và hạn chế những rủi ro về dự án.

5.2. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Đây là yếu tố sống còn, mối bận tâm của hầu hết các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty nói riêng vì có đất sạch mới đảm bảo triển khai theo đúng tiến độ. Tuy nhiên, không phải lúc nào mọi việc cũng diễn ra thuận lợi. Những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng rất nhiều: giá đất tăng hoặc chủ đất eo sách, các loại thuế, khoản dự phòng,... và có thể kéo dài nhiều năm chưa dứt. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động của Tập đoàn Everland tập trung vào ba lĩnh vực cốt lõi: Bất động sản, Xây dựng, Thương mại - Dịch vụ. Trong đó, bất động sản là lĩnh vực chủ đạo, xây dựng là lĩnh vực truyền thống và Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực động lực gắn chặt chẽ với lĩnh vực bất động sản và xây dựng, đem đến sự phát triển năng động, góp phần tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh, từ đó tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Tập đoàn Everland.

1. Lĩnh vực Bất động sản

Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Tập đoàn Everland trong hiện tại và tương lai. Với việc định vị mục tiêu trở thành “Nhà phát triển bất động sản bền vững”, Tập đoàn đã theo đuổi chiến lược đầu tư đa dạng, hướng tới nhiều đối tượng khách hàng với nhiều phân khúc sản phẩm bất động sản khác nhau như: bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, đô thị, nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại.

Thương hiệu bất động sản Everland đã được khẳng định trên thị trường thông qua hàng loạt dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng 4-5* tại các vị trí đắc địa, các vùng biển giàu tiềm năng về du lịch, cùng với các dự án đô thị, nhà ở đang được Tập đoàn triển khai tại nhiều tỉnh thành trên cả nước. Có thể kể đến một số dự án tiêu biểu như: Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (Quảng Ninh); Tổ hợp Everland Park Hill Golf & Residences (Thanh Hóa); Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Quảng Ngãi); Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên; Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (Phú Yên); Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park (Khánh Hòa); Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc (Đồng Tháp).

Ngoài ra, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên cũng đang đề xuất đầu tư một số dự án bất động sản đô thị và nhà ở tại các địa phương có nhiều tiềm năng phát triển như Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Quảng Ninh, An Giang, v.v...



2. Lĩnh vực Xây dựng

Xây dựng là lĩnh vực truyền thống của Tập đoàn Everland được triển khai từ những ngày đầu thành lập. Với đội ngũ kỹ sư, kỹ thuật viên và công nhân có tay nghề cao và giàu kinh nghiệm, cùng với lợi thế là đơn vị chuyên cung ứng vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản, Tập đoàn Everland đã trở thành một nhà thầu uy tín trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình. Thương hiệu nhà thầu Everland gắn liền với các dự án, công trình xây dựng dân dụng và trụ sở cơ quan, doanh nghiệp tại Hà Nội và nhiều địa phương trên cả nước, như: Dự án Nhà ga T2 Cảng hàng không Quốc tế Nội Bài; Dự án Tổ hợp công trình Văn phòng và Nhà ở SunSquare Mỹ Đình (Hà Nội); Dự án Trung tâm Thương mại Lotte (Hà Nội); Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh (Hà Nội); Dự án Khu đô thị Thành phố giao lưu (Hà Nội); Công trình Khách sạn Nacimex Nam Định (TP. Nam Định); Công trình Khách sạn Đông Bắc (Móng Cái, Quảng Ninh); Công trình Trụ sở làm việc của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại TP. Hồ Chí Minh; Công trình Tòa nhà Trụ sở Ngân hàng Vietcombank tại TP. Hồ Chí Minh; v.v...

Trong chiến lược của Tập đoàn Everland, lĩnh vực xây dựng tiếp tục được mở rộng phát triển. Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ đầu tư và tăng cường năng lực cho các công ty thành viên để trở thành các nhà thầu độc lập, vừa tham gia đấu thầu các công trình xây dựng, vừa đảm nhận thi công hoàn thiện các dự án do Tập đoàn đầu tư.

3. Lĩnh vực Thương mại - Dịch vụ

Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực đóng vai trò động lực cho sự phát triển năng động, nhằm tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn và các công ty thành viên.

Theo chiến lược của Tập đoàn Everland, hoạt động thương mại chủ yếu nhằm mục tiêu gắn kết và tương hỗ cho các lĩnh vực xây dựng và bất động sản, do đó sẽ tập trung vào mảng nhập khẩu và cung ứng vật liệu xây dựng, nguyên liệu, thiết bị công trình. Các mặt hàng kinh doanh chủ đạo vẫn là xi măng, sắt thép, đá ốp lát, gạch ngói nhập khẩu, thiết bị vệ sinh, thép định hình, khung nhôm, kính xây dựng, v.v...

Trong khi đó, hoạt động dịch vụ sẽ tập trung chủ yếu vào các nhóm dịch vụ gia tăng nhằm khai thác hiệu quả và tăng thêm tiện ích cho các dự án bất động sản đô thị, nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú, hạ tầng du lịch do Tập đoàn đầu tư, gồm:

- Quản lý khách sạn
- Nhà hàng, ăn uống (F&B)
- Trung tâm thương mại, outlet, mua sắm
- Vui chơi giải trí
- Du thuyền
- Sân golf
- Khai thác hạ tầng dịch vụ du lịch (bến cảng, bãi tắm...).



V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn



Nằm trong quần thể Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên tại trung tâm thị trấn Cái Rồng, huyện Vân Đồn, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là tổ hợp nghỉ dưỡng - giải trí - giao thương cao cấp quy mô lớn, đồng bộ và hiện đại bậc nhất tại Vân Đồn, và là một trong những dự án động lực cho sự phát triển của Khu kinh tế Vân Đồn trong tương lai.



Tọa lạc tại vị trí 2 mặt tiền tiếp giáp vịnh Bái Tử Long, dự án cách Bến cảng cao cấp Ao Tiên chỉ 5 phút đi bộ, cách Cảng hàng không Quốc tế Vân Đồn 7 km, cách tuyến đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái 5 km. Quy mô dự án gồm 5 tòa khách sạn và căn hộ “resort apartment”, 1 tòa trung tâm hội nghị quốc tế 1.500 chỗ, cùng các công trình phụ trợ cao cấp về nghỉ dưỡng, thể thao, giải trí, mua sắm. Được quy hoạch bài bản và thiết kế, thi công, giám sát và quản lý bởi các thương hiệu uy tín trong và ngoài nước, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn hứa hẹn trở thành một điểm nhấn kiến trúc tuyệt đẹp giữa kỳ quan Vịnh Bái Tử Long, một điểm đến mới đầy quyến rũ và khác biệt dành cho du khách, thương gia, nhà đầu tư trong nước và quốc tế đến với Vân Đồn.



2. Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Crystal Holidays Heritage Lý Sơn)



Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Crystal Holidays Heritage Lý Sơn) nằm tại huyện đảo Lý Sơn – nơi được mệnh danh là thiên đường biển xanh của tỉnh Quảng Ngãi. Với mong muốn cùng chung tay xây dựng Lý Sơn thành đô thị biển xanh, sạch, đẹp, bảo tồn và khai thác bền vững tài nguyên thiên nhiên, các giá trị địa chất và văn hóa độc đáo của khu vực, Crystal Holidays Heritage Lý Sơn được đầu tư xây dựng và khai thác theo tiêu chuẩn khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp 5* đầu tiên của huyện đảo Lý Sơn và được quản lý vận hành bởi thương hiệu chuyên nghiệp hàng đầu thế giới về du lịch.



Khi dự án đi vào hoạt động, nơi đây sẽ trở thành điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng hấp dẫn dành cho du khách trong và ngoài nước, là nơi khám phá vẻ đẹp kỳ bí của di sản địa chất miệng núi lửa dưới lòng biển độc đáo có một không hai trên thế giới; đồng thời, là không gian văn hóa đặc sắc phục vụ khách tham quan tìm hiểu về huyện đảo Lý Sơn và nền văn hóa Sa Huỳnh, qua đó góp phần giữ gìn, bảo tồn kho tàng di sản văn hóa vật thể và phi vật thể quý giá của quốc gia và nhân loại.

3. Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm)



Cách trung tâm thị xã Sông Cầu 12 km về phía Nam, Crystal Holidays Marina Phú Yên tọa lạc tại vị trí vô cùng đặc địa, nằm dọc theo tuyến Quốc lộ 1A, sở hữu tầm nhìn view biển và ôm trọn Khu di tích lịch sử đặc biệt Vũng Lắm – nơi ghi dấu sự kiện giao thương đầu tiên giữa Việt Nam và Hoa Kỳ trong thế kỷ 19. Vị trí Dự án cũng nằm ở trung tâm vùng di sản văn hóa và danh thắng nổi tiếng của tỉnh Phú Yên và cả vùng Nam Trung Bộ.



Lấy cảm hứng từ “Vùng đất của các vị thần”, nơi đây sẽ hình thành quần thể các cụm nghỉ dưỡng cao cấp được đặt tên theo các vị thần trong thần thoại Hy Lạp, với các biệt thự nghỉ dưỡng mặt biển, bungalow trên mặt nước, các tòa lâu đài trên đảo Cù lao Ông Xá, khu phố thương mại (shophouse) và 01 khách sạn cao 25 tầng với 520 phòng ngủ tiêu chuẩn 5*. Dự án cũng sở hữu đầy đủ các công trình dịch vụ tiện ích như hồ bơi nước mặn, bến du thuyền, bãi tắm, đường dạo ven biển, nhà hàng, spa, khu mua sắm, các câu lạc bộ thể thao,... Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ tái hiện khung cảnh làng chài Santorini của vùng Địa Trung Hải, pha trộn với những nét tinh hoa kiến trúc và văn hóa bản địa tạo thành một kiệt tác kiến trúc tráng lệ, một điểm nhấn về cảnh quan và tiện ích đẳng cấp phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế đến với thị xã Sông Cầu nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.

4. Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay



Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tọa lạc tại vị trí cửa ngõ Di tích thắng cảnh quốc gia Vịnh Xuân Đài - một trong những vịnh biển đẹp nhất Việt Nam, nơi được ví như “thiên đường ngủ quên” đang chờ được đánh thức. Với địa thế lưng tựa núi, mặt hướng vịnh và có độ cao 90 – 120 m so với mặt nước biển, từ nơi đây du khách có thể phóng tầm mắt chiêm ngưỡng toàn cảnh Vịnh Xuân Đài và các danh thắng thiên nhiên như Hòn Gió, Bãi Ôm, Ghành Đỏ, Ghành Đá Đĩa, v.v...



Từ ý tưởng tôn trọng và bảo tồn tự nhiên, tận dụng lợi thế về địa hình, cảnh quan và các giá trị văn hóa bản địa, Xuân Đài Bay được thiết kế mô phỏng khung cảnh làng chài Châu Á, với các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và bungalow giữa lưng chừng núi, khu phố thương mại (shophouse), hồ bơi, nhà hàng 360o và một khách sạn 4* cao 9 tầng, đi kèm các công trình tiện ích như công viên nước, vườn hoa, cây cảnh, đường dạo bộ, bãi biển... Khi đi vào khai thác, Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay cùng với Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ tạo thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng đồng bộ 4-6* độc nhất vô nhị tại Phú Yên.



5. Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park



Nằm ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, cách trung tâm thành phố Nha Trang 15 km và cách Khu kinh tế Vân Phong 20 km dọc theo Quốc lộ 1A, Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park được ví như một dải lụa xanh vắt qua sườn núi chạy về hướng biển, kết nối với Đầm Nha Phu và Vịnh Nha Trang xinh đẹp.

Nhằm đáp ứng nhu cầu về nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và mua sắm của khách du lịch tại thành

phố biển Nha Trang, Everland Park được quy hoạch bao gồm quần thể các công trình: Khu biệt thự nghỉ dưỡng trên núi, biệt thự hướng biển, khu phố mua sắm, outlet, khu leo núi, công viên cây xanh, bến du thuyền, du thể thao và dịch vụ trên biển,... Tất cả đều được thiết kế theo phong cách mở, hiện đại, chú trọng các tiện ích phục vụ mọi nhu cầu của khách du lịch nhưng vẫn tôn trọng bảo tồn thiên nhiên, cảnh quan môi trường.



6. Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc

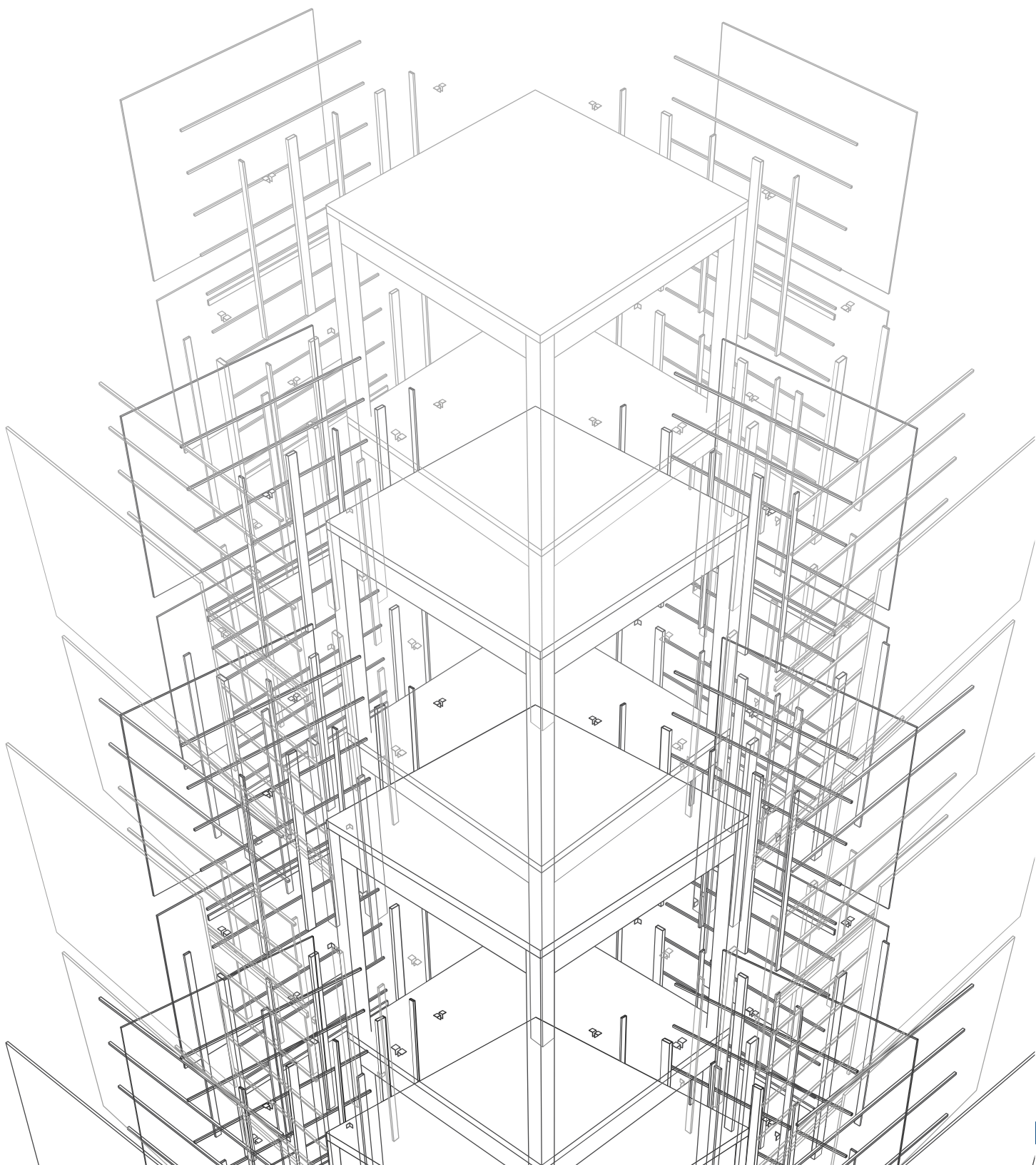


Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc nằm ở cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Sa Đéc, đóng vai trò là dự án động lực về phát triển đô thị và du lịch của Đồng Tháp nói chung và khu vực Tây Nam Bộ nói riêng.



Lấy cảm hứng từ danh xưng “Khu vườn của Nam Bộ” mà người Pháp đặt cho mảnh đất này, Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc tái hiện khung cảnh khu nhà vườn Đông Dương thơ mộng, kết hợp chức năng du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí nhằm khai thác giá trị cảnh quan và vẻ đẹp của các làng hoa cổ có tuổi đời hàng trăm năm. Dự án bao gồm sản phẩm đa dạng: resort, khách sạn, nhà vườn, biệt thự, khu phố thương mại, shophouse, vườn hoa, công viên cây xanh, hồ nước, khu cắm trại, khu trải nghiệm trồng và thu hoạch hoa tươi, v.v... Điểm nhấn trung tâm của Dự án là Bảo tàng hoa có quy mô lớn nhất cả nước, quảng trường và các khu chuyên đề dành cho các hoạt động giao lưu văn hóa, thương mại, tổ chức festival hoa, triển lãm hoa và các làng nghề truyền thống của địa phương...

Dự án được kỳ vọng sẽ biến Sa Đéc trở thành một điểm đến mới hấp dẫn, qua đó góp phần nâng tầm thương hiệu du lịch của thủ phủ hoa Sa Đéc nói riêng và tỉnh Đồng Tháp nói chung.



I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Tổng quan tình hình thế giới và trong nước

Khó khăn: Trong năm 2022, các nền kinh tế thế giới đã từng bước mở cửa trở lại, dù vậy vẫn ghi nhận những diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 và phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường do tác động của căng thẳng địa chính trị, xung đột Nga-Ukraine, chính sách Zero COVID tại Trung Quốc.

Đặc biệt, lạm phát tăng cao bất thường buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ trong bối cảnh giá năng lượng, nguyên liệu và lương thực tăng cao chưa từng có đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới tăng trưởng kinh tế thế giới.

Thuận lợi: Bên cạnh những thách thức, thế giới cũng đón nhận nhiều gam màu sáng đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường du lịch quốc tế sau đại dịch COVID-19. Mọi khu vực trên toàn cầu đều ghi nhận sự gia tăng đáng chú ý về số lượng khách du lịch quốc tế. Theo dữ liệu của Tổ chức Du lịch thế giới (UNWTO), có hơn 900 triệu khách du lịch đã đi du lịch quốc tế vào năm 2022, gấp đôi con số được ghi nhận vào năm 2021. Hoạt động thương mại toàn cầu tăng trở lại với tổng giá trị thương mại toàn cầu năm 2022 ước đạt 32 nghìn tỷ USD. Trong đó, thương mại hàng hóa ước đạt 25 nghìn tỷ USD, tăng 10% so với năm 2021. Những tín hiệu này đã mở ra nhiều cơ hội thúc đẩy các hoạt động thương mại, dịch vụ, nguồn cung ứng nguyên liệu... phục hồi tích cực tại nhiều quốc gia.

Tại Việt Nam: nhờ những nỗ lực mở cửa, phục hồi kinh tế, cải cách môi trường đầu tư của Chính phủ và cộng đồng doanh nghiệp, năm 2022, kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã đạt được kết quả đáng ghi nhận với điểm sáng nổi bật là GDP tăng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011, lạm phát trong tầm kiểm soát. Khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 8,10%. Khu vực dịch vụ được khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ với tốc độ tăng 9,99%, cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022. Khách du lịch nội địa đạt 101,5 triệu lượt khách, vượt xa con số kỷ lục của năm 2019 (đón 85 triệu lượt khách), khách quốc tế đạt 3,5 triệu lượt. Đây là một trong những điểm sáng hiếm hoi trong bức tranh chung không mấy khả quan về tăng trưởng kinh tế của thế giới và khu vực.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

Đánh giá chung: Nhờ các giải pháp chủ động đánh giá tình hình, phân tích thời cơ, thách thức, đề ra các mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp phù hợp để triển khai trong toàn Tập đoàn và từng đơn vị thành viên, cùng với tinh thần vào cuộc quyết liệt, quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2022, Tập đoàn Everland đã cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đề ra, quy mô vốn, tài sản tiếp tục tăng mạnh, các chỉ tiêu tài chính ổn định, lành mạnh và an toàn. Các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn và các công ty thành viên tiếp tục được duy trì và phát triển.



1. Kết quả SXKD năm 2022, các chỉ tiêu hợp nhất Everland

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện năm 2022	Tỉ lệ thực hiện/KH	So sánh năm 2021
1	Doanh thu thuần về BH&CCDV	2.200.000.000.000	1.277.677.911.956	58,08%	131,94%
2	Giá vốn hàng bán	2.006.100.000.000	1.240.041.610.141	61,81%	132,93%
3	Lợi nhuận gộp về BH &CCDV	193.900.000.000	37.636.301.815	19,41%	105,96%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.000.000.000	5.998.581.736	599,86%	138,73%
5	Chi phí tài chính	10.000.000.000	22.602.739	0,23%	8,17%
6	Lãi/lỗ trong Công ty LDLK		718.373.875		120,76%
7	Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp	57.000.000.000	8.770.685.193	15,39%	85,74%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	127.900.000.000	35.559.969.494	27,80%	118,80%
9	Thu nhập khác		152.820.358		176,62%
10	Chi phí khác		2.571.454.180		1.094,48%
11	Lợi nhuận trước thuế	127.900.000.000	33.141.335.672	25,91%	111,27%
12	Thuế TNDN	25.580.000.000	7.330.584.366	28,66%	123,26%
13	Lợi nhuận sau thuế	102.320.000.000	25.810.751.306	25,23%	108,28%
14	Tổng tài sản	4.200.000.000.000	2.663.732.603.443	63,42%	131,19%
15	Vốn CSH	3.600.000.000.000	2.598.345.857.435	72,18%	165,93%



2. Kết quả SXKD năm 2022 của Công ty mẹ Everland

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện năm 2022	Tỉ lệ thực hiện/KH	So sánh năm 2021
1	Doanh thu thuần về BH&CCDV	1.200.000.000.000	809.391.545.910	67,45%	115,26%
2	Giá vốn hàng bán	1.107.700.000.000	776.705.238.567	70,12%	116,17%
3	Lợi nhuận gộp về BH &CCDV	92.300.000.000	32.686.307.343	35,41%	97,25%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	30.000.000.000	5.517.797.664	18,39%	134,21%
5	Chi phí tài chính	1.000.000.000	22.602.739	2,26%	8,17%
6	Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp	31.000.000.000	6.441.395.590	20,78%	71,36%
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	90.300.000.000	31.740.106.678	35,15%	111,69%
8	Thu nhập khác		124.827.180		157,51%
9	Chi phí khác		2.409.367.942		1.093,43%
10	Lợi nhuận trước thuế	90.300.000.000	29.455.565.916	32,62%	104,17%
11	Thuế TNDN	12.060.000.000	6.397.489.924	53,05%	112,40%
12	Lợi nhuận sau thuế	78.240.000.000	23.058.075.992	29,47%	102,09%
13	Thu nhập bình quân NLĐ (VNĐ/người/tháng)	18.000.000	19.000.000		

3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực

3.1. Lĩnh vực bất động sản

Trong lĩnh vực bất động sản, các dự án đầu tư lớn tiếp tục được triển khai theo tiến độ, trong đó Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Tổ hợp du lịch cao cấp tiêu chuẩn 5* quốc tế, quy mô vốn đầu tư 5.500 tỷ đồng đã được khởi công vào tháng 04/2022, hiện tại đang đẩy mạnh thi công và dự kiến hoàn thành vào Quý III năm 2025.

Các dự án nghỉ dưỡng của Tập đoàn tại Phú Yên, Quảng Ngãi đang hoàn tất thủ tục để triển khai thi công trong năm 2023.

Bên cạnh đó, hàng loạt dự án mới tại Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Phú Yên, Đồng Tháp tiếp tục được Everland hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Trong đó, dự án Khu đô thị Bốn mùa thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp đang triển khai thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.



3.2. Lĩnh vực thương mại

Cùng với các mặt hàng kinh doanh chủ đạo như sắt thép, vật liệu xây dựng..., năm 2022, Tập đoàn đã khai thác thêm nhiều mặt hàng, sản phẩm mới như yến sào, thủy hải sản, hàng tiêu dùng, hàng nông lâm sản v.v... Công ty Crystal Holidays đã khai trương chuỗi cửa hàng dịch vụ F&B tại các trung tâm du lịch lớn như Hạ Long, Vân Đồn, Phú Yên. Ngoài ra, các công ty thành viên, liên kết trong Tập đoàn cũng đã ký kết các hợp đồng đại lý nhập khẩu và phân phối mặt hàng kính xây dựng, gạch ốp lát... với nhiều đối tác nước ngoài.

3.3. Lĩnh vực Dịch vụ

Đón đầu làn sóng phục hồi thị trường du lịch sau khi Việt Nam mở cửa trở lại, Công ty Crystal Holidays đã tung ra thị trường các tour du lịch mới như Mekong tour, Indochina tour, khai trương dịch vụ du thuyền cao cấp 5* Blue Diamond Cruise tại Vịnh Hạ Long, Vịnh Lan Hạ, bên cạnh việc làm mới các tour in-bound truyền thống như Active Travel Asia. Hiện nay, Crystal Holidays đang khẩn trương chuẩn bị khai trương các tour, tuyến du lịch mới tại Vịnh Bái Tử Long, Vịnh Xuân Đài...

Với vị thế tiên phong về sản phẩm du lịch thông minh tại thị trường Việt Nam, trong năm 2022, Crystal Holidays đã cho ra mắt thành công hàng loạt dòng sản phẩm thẻ du lịch thông minh ứng dụng công nghệ 4.0 như: Thẻ du lịch điện tử thông minh DigiHolidays, Thẻ du lịch số Crystal Holidays Point, thẻ Crystal Holidays Privilege tích hợp đa tính năng ưu việt và ưu đãi vượt trội.

Năm 2022 cũng đánh dấu việc Crystal Holidays bắt tay hợp tác với các đối tác để tạo nên hệ sinh thái dịch vụ khép kín đáp ứng trọn vẹn nhu cầu của du khách như dịch vụ ăn uống, mua sắm, spa, golf, vé máy bay,... Hợp tác với Công ty công nghệ LynKey trong lĩnh vực nghiên cứu, ứng dụng công nghệ blockchain vào các sản phẩm du lịch thông minh để tăng sự tương tác thuận tiện, trải nghiệm độc đáo cho khách hàng, qua đó tối ưu hóa hệ thống quản trị và từng bước đưa sản phẩm, dịch vụ du lịch của Crystal Holidays vươn ra toàn cầu.

4. Tình hình đầu tư các dự án

Các khoản đầu tư lớn

- Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn:

Dự án đã hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý để đầu tư xây dựng, hiện tại Dự án đang trong giai đoạn xây dựng móng và tăng hầm.

- Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên

Dự án có tổng diện tích đất là 24,36 ha, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19 ha. Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay) đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 100% phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá và đang khẩn trương hoàn thành GPMB phần diện tích trên đất liền; đồng thời hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng phần Dự án trên đảo Cù lao Ông Xá trong năm 2023.

- Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay

Dự án đã cơ bản hoàn thành giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng trong Quý III/2023.

- Dự án Tổ hợp đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc

Nhà đầu tư đang phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan chức năng tỉnh Đồng Tháp để lập và xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của toàn Dự án và xúc tiến thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thành phần Khu đô thị Bốn Mùa (quy mô 23,2 ha) trong năm 2023.

- Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn

Dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư đang làm thủ tục xin giao đất và cấp phép xây dựng để khởi công trong Quý III/2023.



5. Tình hình tài chính Công ty mẹ

5.1. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.510.108.510.258	2.293.730.494.361	51,89%
Doanh thu thuần	702.206.170.174	809.391.545.910	15,26%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.418.489.797	31.740.106.678	11,69%
Lợi nhuận khác	(141.097.925)	(2.284.540.762)	1.159,12%
Lợi nhuận trước thuế	28.277.391.872	29.455.565.916	4,17%
Lợi nhuận sau thuế	22.585.770.237	23.058.075.992	2,09%

5.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	0,85	8,28
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,23	5,24
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,23	0,03
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,30	0,03
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	3,36	3,90
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,47	0,35
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,03	0,03
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,02	0,01
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	0,01
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,04	0,04



5.3. Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)

- Quy mô tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland đều tăng trưởng qua các năm, cụ thể từ năm 2020 đến năm 2022 đã tăng từ 789,6 tỷ đồng lên 2.293,7 tỷ đồng. Tính đến năm 2022, tỷ trọng tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn trên tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland lần lượt là 21,8% và 78,2%.
- Trong năm 2022, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có các khoản nợ phải thu quá hạn; khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng trên tổng tài sản ngắn hạn lần lượt là 62% và 36,8%. Trong bối cảnh thị trường tài chính tín dụng gặp khó khăn, Công ty đã ưu tiên giải pháp tài chính an toàn, dựa chủ yếu vào vốn chủ sở hữu, không dùng đòn bẩy tài chính, tín dụng hoặc trái phiếu. Do vậy, cho đến hiện tại dư nợ tín dụng trung và dài hạn của C là 0 đồng và không có dư nợ trái phiếu. Đây là một điểm sáng của Tập đoàn Everland so với các doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết trên thị trường chứng khoán.

5.4. Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ

Năm 2022, cơ cấu nguồn vốn có hệ số nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland lần lượt là 2,7% và 97,3%. Cơ cấu nợ phải trả của Tập đoàn Everland bao gồm: Nợ ngắn hạn là 60,4 tỷ đồng, nợ dài hạn là 0,4 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland năm 2022 duy trì ổn định ở mức 2.233 tỷ đồng.

5.5. Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỷ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay

Trong năm 2022, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có khoản nợ phải trả nào quá hạn, không có phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ do đó không có chênh lệch tỷ giá hối đoái và không có khoản chênh lệch lãi vay nào làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.



III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 215.249.836 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 215.249.836 cổ phần.
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 44.536.446 cổ phần.

2. Cơ cấu cổ đông (tính đến ngày 31/12/2022):

STT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài		
1	Trong nước	215.006.041	99,887%
1.1	Nhà nước	0	0
1.2	Tổ chức	37.129.035	17,249%
1.3	Cá nhân	177.877.006	82,637%
2	Nước ngoài	243.795	0,113%
2.1	Tổ chức nước ngoài	2.015	0,001%
2.2	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	10	0,000005%
2.3	Cá nhân	241.770	0,112%
	Tổng cộng (1 + 2)	215.249.836	100%
II	Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác		
1	Cổ đông sáng lập	58.355.225	27,110%
2	Cổ đông lớn	84.497.850	39,256%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	130.751.986	60,744%
	Tổng cộng (2 + 3)	215.249.836	100%



3. Thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu:

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
1	Thành lập công ty năm 2009	6.000	6.000		Giấy chứng nhận ĐKKD số 0104228175 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009.
2	Tăng vốn lần thứ 1: 25/10/2011	54.000	60.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2510/2011/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. Biên bản ĐHĐCĐ số 2510/2011/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 6 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 01/11/2011.
3	Tăng vốn lần thứ 2: 21/01/2013	30.000	90.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. Biên bản ĐHĐCĐ số 211/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211A/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. Biên bản ĐHĐCĐ số 211A/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 31/01/2013.
4	Tăng vốn lần thứ 3: 18/12/2013	90.000	180.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 1812/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 27/12/2013.



STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
5	Tăng vốn lần thứ 4: 06/04/2016	120.000	300.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 064/2016/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. Biên bản số 064/2016/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 18 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 15/04/2016.
6	Tăng vốn lần thứ 5: 09/08/2018	300.000	600.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 ngày 21/03/2017 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 2511/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/11/2017 v/v Điều chỉnh mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/03/2017. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/06/2018. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 19 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 17/08/2018.



STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
7	Tăng vốn lần thứ 6: 25/02/2021	450.000	1.050.000	Chào bán cổ phần cho cổ phần hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 ngày 28/5/2020 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 165/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 29/11/2020 v/v Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 21 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2021.
8	Tăng vốn lần thứ 7: ngày 28/01/2022	52.498.360.000	1.102.498.360.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. Văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 24/01/2022 của Hội đồng Quản trị v/v Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.



STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
					Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 22 do Sở KH&ĐT TP.Hà Nội cấp ngày 28/01/2022.
9	Tăng vốn lần thứ 8: ngày 02/03/2022	1.050.000.000.000	2.152.498.360.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chứng số 319/GCN-UBCK ngày 28/12/2021. Nghị quyết HĐQT số 08/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/02/2022 v/v Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chứng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021. Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 23 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2022.

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

5. Các chứng khoán khác: Không có.



I. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Ban Điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc	1972	Cử nhân Kinh tế - Quản trị kinh doanh.	16.143.750 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 7,5 % vốn điều lệ
2	Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc	1978	Cử nhân Tài chính - Kế toán.	1.686.125 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,78 % vốn điều lệ
3	Bà Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	1978	Thạc sỹ Kế toán.	0

2. Những thay đổi trong Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm thay đổi
Bà Khương Thị Hường	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 26/12/2022
Bà Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 26/12/2022

3. Phát triển bộ máy nhân sự và hệ thống

Bên cạnh các kết quả kinh doanh đạt được, năm 2022 cũng chứng kiến mô hình quản trị và bộ máy lãnh đạo chủ chốt của Tập đoàn Everland tiếp tục được kiện toàn, đổi mới, trong đó phải kể đến việc bổ sung kịp thời cán bộ quản lý cấp ban, cấp phòng có kinh nghiệm dày dặn, đủ năng lực gánh vác trọng trách, nhiệm vụ của Tập đoàn theo yêu cầu của sự phát triển, xứng tầm vị thế mới. Đội ngũ nhân sự quản lý từ cấp cao, cấp trung của các công ty thành viên cho đến các chi nhánh trên toàn quốc cũng được bổ sung, đem đến làn gió mới cho hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn.

4. Tình hình lao động

Sự phục hồi các hoạt động kinh doanh trên tất cả các lĩnh vực của Tập đoàn dẫn đến nhu cầu về lao động gia tăng. Điều này đã thúc đẩy số lượng nhân sự mới gia nhập Tập đoàn và các công ty thành viên tăng trưởng mạnh so với năm 2021 (giai đoạn đỉnh điểm của dịch covid-19). Hiện nay, quy mô nhân sự của toàn Tập đoàn đã lên tới hơn 800 cán bộ, nhân viên làm việc tại Hà Nội và các chi nhánh, dự án trên cả nước. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Everland năm 2022 đạt trên 18 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Tập đoàn chăm lo đầy đủ.



IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2022, mặc dù phải đương đầu với những khó khăn thách thức của nền kinh tế, song Tập đoàn Everland vẫn duy trì được đà tăng trưởng, trong đó các chỉ tiêu chính như doanh thu, lợi nhuận được duy trì và phát triển cao hơn năm trước, tình hình tài chính ổn định, không có các khoản nợ xấu hoặc nợ quá hạn, tại thời điểm 31/12/2022 dư nợ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác là 0 đồng... quy mô tài sản tiếp tục gia tăng, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được quan tâm và chăm lo chu đáo, bộ máy nhân sự quản lý được kiện toàn ổn định với đội ngũ nhân sự chất lượng cao, sẵn sàng đáp ứng năng lực quản lý với sự phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

Tại Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty mẹ Everland và báo cáo Tài chính hợp nhất năm 2022, đơn vị kiểm toán có nêu hai ý kiến ngoại trừ. Về vấn đề này, Ban Tổng Giám đốc đã có thư giải trình cụ thể gửi tới UBCKNN; Sở GDCK Thành phố Hồ Chí Minh và các cổ đông vào ngày 14/04/2023 như sau:

Thời điểm Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là ngày 03/04/2023. Do đó, Kiểm toán viên không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác cho số dư hai khoản mục trên tại ngày 31/12/2022 và tại ngày 31/12/2021. Điều này dẫn đến việc Công ty kiểm toán có ý kiến ngoại trừ đối với số dư tiền mặt và số dư hàng tồn kho tại hai thời điểm nêu trên. Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland xin lưu ý nội dung này và sẽ phối hợp với đơn vị kiểm toán để khắc phục trong công tác soát xét 6 tháng và kiểm toán BCTC năm 2023 trong thời gian tới.

V. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN

1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Tập đoàn

Năm 2022 là một năm cộng đồng doanh nghiệp chịu tác động lớn bởi khó khăn chung của nền kinh tế thế giới và trong nước. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland đã kiên trì, nỗ lực vượt qua khó khăn, thách thức, tận dụng tốt cơ hội để duy trì hoạt động SXKD và đạt được những thành tựu quan trọng. Doanh thu và lợi nhuận khả quan, tình hình tài chính ổn định, quy mô tài sản không ngừng gia tăng, các nghĩa vụ với Nhà nước đều hoàn thành, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được chăm lo chu đáo. Trong nỗ lực chung đó, HĐQT với nhiệm vụ, quyền hạn được giao và nỗ lực của mình đã đóng góp một phần quan trọng.

2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

HĐQT luôn theo dõi sát sao hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, đồng thời giám sát và kết hợp với Ban Tổng Giám đốc Công ty giải quyết các vấn đề lớn của Công ty. Trong năm 2022, trước những khó khăn, thử thách, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực, chủ động trong việc điều hành để thực hiện các nhiệm vụ kinh doanh của Tập đoàn. Những kết quả đạt được như sau:

- Bám sát diễn biến tình hình kinh tế - xã hội để xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 trình HĐQT xem xét phê duyệt và trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
- Quyết liệt chỉ đạo triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định.
- Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành đợt phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ EVERLAND theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
- Chỉ đạo đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng tại các dự án mà Tập đoàn đang triển khai.
- Chỉ đạo kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, nhân lực chất lượng cao; duy trì việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.
- Chỉ đạo thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, bảo hiểm và các nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước.



3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh năm 2023 của Tập đoàn Everland sau khi được ĐHĐCĐ thông qua.
- Tập trung chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban, đơn vị, công ty thành viên triển khai thực hiện và hoàn thành các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2023 của Tập đoàn, gồm:
 - Tiếp tục kiện toàn và phát triển bộ máy, nhân sự.
 - Đẩy mạnh hoàn thành các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư các dự án bất động sản.
 - Mở rộng quy mô và tăng tốc kinh doanh du lịch, dịch vụ.
 - Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh.
- Phương châm chỉ đạo xuyên suốt của HĐQT trong năm 2023 và những năm tiếp theo là đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Everland đều phải tuân thủ đúng quy định pháp luật, các chuẩn mực và thông lệ về quản trị công ty đại chúng niêm yết; các hoạt động tài chính, đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn phải an toàn, hiệu quả, hướng đến sự phát triển bền vững, vì lợi ích của cổ đông, người lao động và cộng đồng, đóng góp thiết thực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.



PHẦN BA

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ TẬP ĐOÀN NĂM 2022



I. CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Số lượng thành viên HĐQT: 05 người, gồm:

ÔNG LÊ ĐÌNH VINH

Chủ tịch HĐQT

- **Năm sinh:** 1972.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ).
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 7/1995 – tháng 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội;
 - ✓ Từ tháng 8/2008 – tháng 9/2010: Phó Trưởng ban - Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp;
 - ✓ Từ tháng 8/2010 – tháng 12/2013: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng Giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC;
 - ✓ Từ tháng 9/2011 – tháng 2/2021: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 3/2021 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland;
 - ✓ Từ 7/2019 – 6/2022: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland);
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.
 - ✓ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.
 - ✓ Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Heritage Road.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Heritage Holdings.
 - ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 56.669.100 cổ phiếu; tỷ lệ sở hữu: 26,33% vốn điều lệ.



ÔNG NGUYỄN THỨC CẦN

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- **Năm sinh:** 1972.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế (Chuyên ngành Quản trị kinh doanh) - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 10/1998 – tháng 3/1999: Chuyên viên kinh doanh Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển;
 - ✓ Từ tháng 4/1999 – tháng 7/2008: Chuyên viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng công ty Hàng Hải Việt Nam;
 - ✓ Từ tháng 8/2008 – tháng 2/2009: Phó phòng Kế hoạch kinh doanh - Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
 - ✓ Từ tháng 3/2009 – tháng 2/2011: Trưởng phòng Kinh doanh 1 - Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
 - ✓ Từ tháng 3/2011 – tháng 8/2014: Phó giám đốc Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
 - ✓ Từ tháng 9/2014 – tháng 11/2014: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 12/2014 – tháng 7/2019: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 7/2019 – tháng 6/2022: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland);
 - ✓ Từ tháng 6/2022 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 16.143.750 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 7,50% vốn điều lệ.



ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- **Năm sinh:** 1978.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội.
- **Quá trình công tác :**
 - ✓ Từ tháng 1/2001 – tháng 8/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam;
 - ✓ Từ tháng 9/2003 – tháng 8/2006: Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng công ty Viglacera – Bộ Xây dựng);
 - ✓ Từ tháng 9/2006 – tháng 4/2011: Phụ trách Tổng đại lý phân phối gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng;
 - ✓ Từ tháng 4/2011 – tháng 12/2014: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 12/2014 – tháng 6/2020: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 6/2020 – nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Giám đốc Công ty TNHH MTV Fonte Việt Nam.
 - ✓ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH.
 - ✓ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.686.125 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,78% vốn điều lệ.



BÀ DƯƠNG THỊ VÂN ANH

Thành viên HĐQT không điều hành

- **Năm sinh:** 1983.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội/ Kỹ sư Thủy Lợi – Trường ĐH Thủy Lợi Hà Nội/ Cử nhân Luật – Trường ĐH Luật Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 9/2007 – tháng 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh;
 - ✓ Từ tháng 12/2016 – tháng 2/2021: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 3/2021 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Phó Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.575.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,73 % vốn điều lệ.



ÔNG NGÔ VIỆT HƯNG

Thành viên độc lập HĐQT

- **Năm sinh:** 1974.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Luật. Chuyên ngành Luật Quốc tế - Trường Đại học Luật Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 4/1998 – tháng 4/2002: Chuyên viên phụ trách công tác xuất nhập cảnh của Công ty Du lịch và Thương mại Giảng Võ (GTC).
 - ✓ Từ tháng 4/2002 - tháng 8/2004: Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Đà Nẵng).
 - ✓ Từ tháng 8/2004 – tháng 4/2016: Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Hà Nội).
 - ✓ Từ tháng 5/2016 – nay: Chuyên viên nhân sự Tổng Công ty Hạ tầng mạng (VNPT Net).
 - ✓ Từ tháng 4/2022 - nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 50 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0 % vốn điều lệ.



2. Các tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị: Không có.

3. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

3.1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Trong năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, thể hiện ở các mặt:

- HĐQT đã phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương án sử dụng nguồn vốn năm 2022, chỉ đạo việc triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch sản xuất năm 2022 của Tập đoàn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Chỉ đạo và triển khai thành công đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
- Chỉ đạo và triển khai kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Giám sát chặt chẽ Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc giao cho các Phòng, ban liên quan phối hợp với đơn vị tư vấn luật tiến hành rà soát, cập nhật, hoàn thiện quy định về chức năng, nhiệm vụ của các Phòng, ban và hệ thống quy trình, quy chế, quy định nội bộ của Công ty để ban hành, đồng thời kiện toàn nhân sự quản lý cao cấp.
- Hội đồng Quản trị theo dõi sát sao tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty thông qua các báo cáo định kỳ của Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị trong Công ty; Giám sát và kết hợp với Ban Tổng Giám đốc Công ty giải quyết các vấn đề lớn của Công ty.
- Hội đồng Quản trị yêu cầu Ban Tổng Giám đốc lập và dự báo tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh trong các tháng tiếp theo, có các định hướng và nhiệm vụ trọng tâm nhằm huy động nguồn lực cần thiết về con người, vốn đầu tư, cơ chế hoạt động, chủ động khắc phục và bổ sung các nguồn lực còn thiếu;
- Quan tâm chăm lo và đảm bảo quyền lợi thỏa đáng của cổ đông và người lao động.



3.2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
1	Ông Lê Đình Vinh	24	100%	-
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	24	100%	-
3	Bà Dương Thị Vân Anh	24	100%	-
4	Ông Lê Đình Tuấn	24	100%	-
5	Ông Nguyễn Ngọc Bích	8	100%	Ông Nguyễn Ngọc Bích không còn là thành viên HĐQT kể từ ngày 26/4/2022.
6	Ông Ngô Việt Hưng	16	100%	Ông Ngô Việt Hưng là thành viên độc lập HĐQT kể từ ngày 26/4/2022.

3.3. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1.	02/2022/NQ-HĐQT-EVG	19/01/2022	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Everland An Giang và cử người đại diện theo ủy quyền tại Công ty Cổ phần Everland An Giang.	100%
2.	03/2022/NQ-HĐQT-EVG	24/01/2022	Thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
3.	04/2022/NQ-HĐQT-EVG	24/01/2022	Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
4.	06/2022/NQ-HĐQT-EVG	22/02/2022	Thành lập Ban Hợp tác Quốc tế.	100%
5.	07/2022/NQ-HĐQT-EVG	24/02/2022	Phân phối lại cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.	100%
6.	08/2022/NQ-HĐQT-EVG	25/02/2022	Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Tập đoàn Everland theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.	100%
7.	09/2022/NQ-HĐQT-EVG	25/02/2022	Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP Tập đoàn Everland.	100%
8.	12/2022/NQ-HĐQT-EVG	07/03/2022	Thông qua Kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.	100%



STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
9.	16/2022/NQ-HĐQT-EVG	04/04/2022	Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022, thông qua nội dung chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ.	100%
10.	17/2022/NQ-HĐQT-EVG	04/04/2022	Phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh, nhu cầu và phương án nguồn vốn năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
11.	20/2022/NQ-HĐQT-EVG	28/04/2022	Ban hành Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
12.	21/2022/NQ-HĐQT-EVG	28/04/2022	Bầu ông Lê Đình Vinh làm Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
13.	25/2022/NQ-HĐQT-EVG	11/05/2022	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa.	100%
14.	26/2022/NQ-HĐQT-EVG	13/05/2022	Ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
15.	27/2022/NQ-HĐQT-EVG	01/06/2022	Bầu ông Nguyễn Thúc Cẩn giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.	100%
16.	28/2022/NQ-HĐQT-EVG	01/06/2022	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đối với ông Lê Đình Vinh.	100%
17.	29/2022/NQ-HĐQT-EVG	01/06/2022	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty.	100%
18.	30/2022/NQ-HĐQT-EVG	01/06/2022	Phân công nhiệm vụ, quyền hạn giữa những người đại diện theo pháp luật của Công ty.	100%
19.	31/2022/NQ-HĐQT-EVG	14/06/2022	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.	100%
20.	33/2022/NQ-HĐQT-EVG	17/06/2022	Đồng ý biểu quyết thông qua việc Công ty CP Everland An Giang nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông hiện hữu tại Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG.	100%



STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
21.	34/2022/NQ-HĐQT-EVG	20/06/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
22.	35/2022/NQ-HĐQT-EVG	30/06/2022	Chấp thuận các Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland với người có liên quan.	100%
23.	36/2022/NQ-HĐQT-EVG	19/07/2022	Thành lập Chi nhánh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại tỉnh Đồng Tháp.	100%
24.	37/2022/NQ-HĐQT-EVG	18/08/2022	Kiện toàn nhân sự quản lý cấp trung của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
25.	39/2022/NQ-HĐQT-EVG	07/09/2022	Thông qua kế hoạch triển khai các gói thầu giai đoạn 2022-2023 tại các Dự án của Tập đoàn Everland	100%
26.	41/2022/NQ-HĐQT-EVG	26/10/2022	Thúc đẩy tiến độ thực hiện thủ tục đầu tư và giải phóng mặt bằng các Dự án trọng điểm của Tập đoàn Everland.	100%
27.	42/2022/NQ-HĐQT-EVG	08/11/2022	Thông qua kế hoạch nguồn vốn năm 2023 cho các Dự án của Tập đoàn Everland.	100%
28.	43A/2022/NQ-HĐQT-EVG	05/12/2022	Hoàn thiện quy trình, quy chế nội bộ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
29.	45/2022/QĐ-HĐQT-EVG	26/12/2022	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Khương Thị Hường.	100%
30.	46/2022/QĐ-HĐQT-EVG	26/12/2022	Bổ nhiệm Kế toán trưởng.	100%
31.	47/2022/NQ-HĐQT-EVG	31/12/2022	Thông qua kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Tập đoàn Everland 2023.	100%



3.4. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2022, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Các nội dung hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong năm 2022 bao gồm:

- Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022. Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình tài chính.
- Giám sát quản trị rủi ro.

Cho ý kiến biểu quyết về các vấn đề đưa ra tại cuộc họp HĐQT và có đề xuất các kiến nghị để phát triển Công ty.

3.5. Danh sách thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Không có.

II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Thông tin về thành viên Ban kiểm soát:

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Bà Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	0%
2	Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0%
3	Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0%

2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát: Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã thực hiện nghiêm túc các hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty như sau:

- Ban kiểm soát đã kiểm soát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;
- Giám sát công tác đầu tư, triển khai xây dựng các dự án, đảm bảo quản lý chi phí chặt chẽ, đảm bảo đúng tiến độ và quy chuẩn, tiêu chuẩn chất lượng;
- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính và Báo cáo quản trị của Công ty;
- Đánh giá hiệu quả quản lý, hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.

3. Các cuộc họp của Ban kiểm soát

STT	THÀNH VIÊN BKS	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
1	Bà Cao Thị Hòa	2	100%	100%	-
2	Ông Nguyễn Hà Nguyên	2	100%	100%	-
3	Bà Vũ Minh Huệ	2	100%	100%	-



III. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Họ và tên	Chức danh	Lương/năm	Thù lao/năm	Lợi ích khác
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	0	120.000.000	0
Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT-khiêm TGĐ	600.000.000	60.000.000	0
Lê Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc	360.000.000	60.000.000	0
Dương Văn Anh	Thành viên HĐQT	0	60.000.000	0
Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	0	20.000.000	0
Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT	0	40.000.000	0
Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	0	60.000.000	0
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0	36.000.000	0
Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0	36.000.000	0
Khương Thị Hường	Kế toán trưởng	420.000.000	0	0
Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	576.000.000	0	0

2. Thông tin về các giao dịch/chuyển nhượng cổ phiếu của thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và những người liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Ông Lê Đình Vinh	26.600.000	25,33	56.669.100	26,33	- Mua thêm cổ phiếu để tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty. - Mua cổ phiếu Công ty chào bán cho các cổ đông hiện hữu. - Công ty trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu.
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	7.875.000	7,50	16.143.750	7,50	- Mua cổ phiếu Công ty chào bán cho các cổ đông hiện hữu. - Công ty trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu.
3	Ông Lê Đình Tuấn	822.500	0,78	1.686.125	0,78	



3. Hợp đồng/giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số GCNĐKSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Luật TNHH Vietthink	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc và chủ sở hữu của Công ty Luật TNHH Vietthink	01020366/TP/ĐKHH do Sở Tư pháp thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 12/05/2021	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2022	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022	- Hợp đồng thuê xe ô tô số 02/2022/HĐTX/EVG-VT ngày 30/6/2022. Tổng giá trị: 781.200.000 đồng. - Hợp đồng cho thuê văn phòng số 017-02/HĐTVP-EVG-VT. Tổng giá trị: 3.856.173.750 đồng.
2	Công ty CP Everland Vân Đồn	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Everland là Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Everland Vân Đồn	5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp thay đổi lần 3 ngày 14/4/2021	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Năm 2022	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-01/HĐTVP-EVG-EVD ngày 01/7/2022. Tổng giá trị hợp đồng: 1.411.410.000 đồng.
3	Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Everland là cổ đông của Công ty CP Everland Vân Đồn	0109107801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 1 ngày 20/5/2022	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2022	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-03/HĐTVP-EVG-CRH ngày 01/7/2022. Tổng giá trị 731.841.825 đồng.



4	Công ty CP Everland Phú Yên	Tổng Giám đốc của Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Phú Yên	0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 9 ngày 31/3/2022	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2022	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 071-04/HĐTVP-EVG ngày 01/7/2022. Tổng giá trị: 1.572.714.000 đồng.
5	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Tổng Giám đốc của Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xuân Đài Bay	0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 8 ngày 24/3/2022	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2022	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-05/HĐTVP-EVG-XĐB ngày 01/7/2022. Tổng giá trị: 1.108.965.000 đồng.
6	Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	Tổng Giám đốc của Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 2 ngày 30/5/2022	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2022	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-06/HĐTVP-EVG-EVP ngày 01/7/2022. Tổng giá trị: 524.907.240 đồng.



PHẦN BỐN**NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023**

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

Khó khăn: Bước sang năm 2023, nền kinh tế được dự báo sẽ phải đối mặt với những khó khăn và thách thức đan xen từ cả bên trong lẫn bên ngoài, trong đó nguy cơ chính là suy thoái kinh tế, thất nghiệp tăng cao và thu nhập giảm sút. Điều này sẽ ảnh hưởng đến xuất khẩu của Việt Nam sang các thị trường lớn, đồng thời làm giảm FDI từ các thị trường này vào Việt Nam. Bên cạnh đó, xung đột Nga - Ukraine là một trong những yếu tố có thể khiến giá năng lượng tiếp tục có những biến động thất thường, tính bất định trở nên cao hơn, là nguyên nhân khiến kinh tế Liên minh châu Âu (EU) khó khăn, trong khi đây là thị trường xuất khẩu quan trọng của Việt Nam.

Về nội tại, thị trường vốn có thể còn tiếp tục kéo dài những chuỗi khó khăn thách thức, thị trường trái phiếu, cổ phiếu và thậm chí là thị trường tiền tệ với những điểm nghẽn chưa được khơi thông và củng cố niềm tin nhất định. Thị trường vốn chưa hoạt động lại bình thường như trước khiến doanh nghiệp bên cạnh khó khăn về tiếp cận thị trường còn gặp khó trong vấn đề tiếp cận vốn hoặc tiếp cận được với chi phí vốn rất cao.

Thuận lợi: Bên cạnh những khó khăn, thử thách, nền kinh tế Việt Nam năm 2023 vẫn được kỳ vọng tăng trưởng khi các chính sách trợ lực cho doanh nghiệp tiếp tục được ban hành, lực đẩy đến từ dòng vốn FDI, và đà phục hồi ấn tượng của các hoạt động du lịch trên cả nước... Hơn hết, là quyết tâm hành động của Chính phủ, sự đồng lòng của cả hệ thống chính trị và cộng đồng doanh nghiệp vượt qua thách thức để vươn lên một cách mạnh mẽ. Sau kết quả ấn tượng trong năm 2022, GDP của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng 6,5% trong năm 2023 và 6,8% trong năm 2024.

Đối với Tập đoàn Everland: Năm 2023 được xác định là năm có một ý nghĩa vô cùng quan trọng mở ra một giai đoạn phát triển mới đối với Tập đoàn Everland, với thông điệp “Vững tâm thế - Năm vận hội”, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn cùng đoàn kết vững vàng vượt qua mọi thách thức và tận dụng tốt thời cơ để phát triển. Để kịp thời chủ động nắm bắt và tận dụng mọi cơ hội, khai thác mọi tiềm năng, thực hiện thành công nhiệm vụ năm 2023, Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch và đưa ra một số giải pháp cần tập trung thực hiện chủ yếu sau:



II. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2023

1. Các chỉ tiêu SXKD hợp nhất

Đơn vị tính: Tỷ VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023
1	Tổng doanh thu	1.800
2	Lợi nhuận sau thuế	132,6
3	Tổng tài sản	3.000

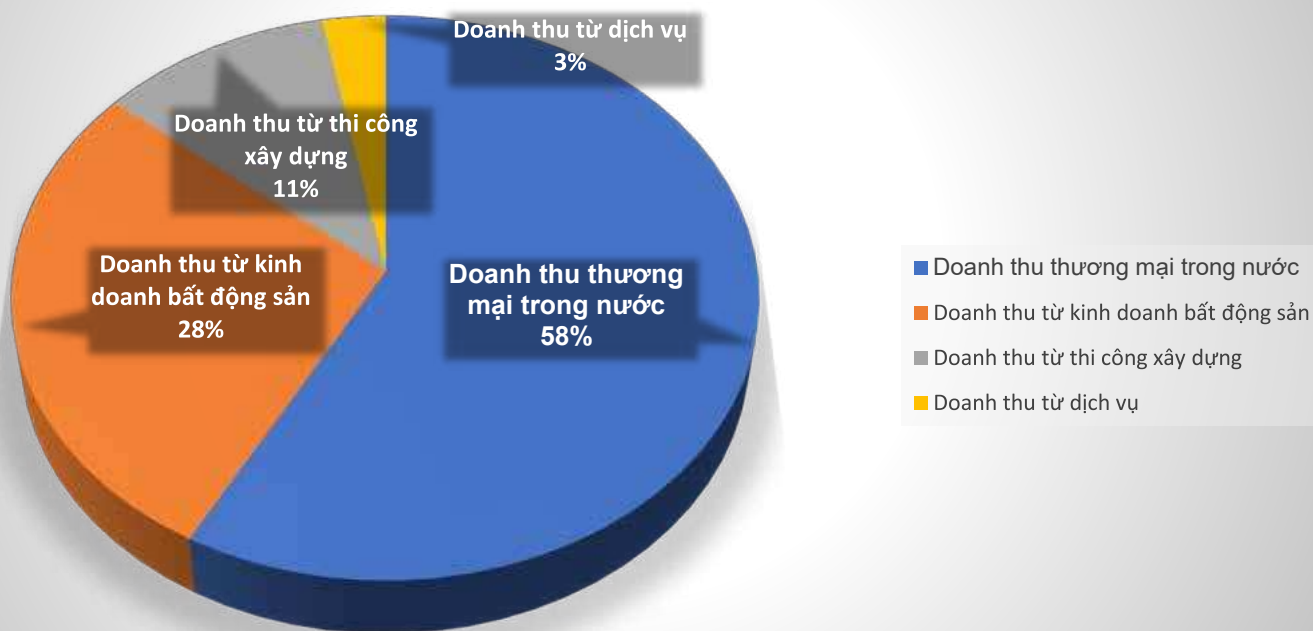
2. Các chỉ tiêu SXKD của Công ty mẹ Everland

Đơn vị tính: Tỷ VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023
1	Tổng doanh thu	950
2	Lợi nhuận sau thuế	121,8
3	Tổng tài sản	2.493
4	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	5%



CƠ CẤU TỔNG DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ



III. NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2023

Để thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trên đây, Ban Tổng Giám đốc dự kiến trình ĐHCĐ xem xét thông qua những nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2023 của Tập đoàn Everland như sau:

1. Kiên định chiến lược phát triển bền vững

Những thành quả đạt được trong năm 2022 tiếp tục củng cố niềm tin vững chắc vào con đường phát triển bền vững mà Tập đoàn Everland đã lựa chọn, theo đuổi trong hơn một thập kỷ qua. Đây là động lực để Tập đoàn vững tâm thế bước vào năm 2023 nắm bắt thời cơ vận hội mới tăng tốc phát triển, ưu tiên mục tiêu ổn định, an toàn, hiệu quả trong đầu tư kinh doanh, nối tiếp thành công trên con đường khẳng định thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững” và tiên phong xây dựng Hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”.

Trên cơ sở đó, năm 2023 Tập đoàn sẽ tiếp tục rà soát, đánh giá các kết quả thực hiện, đánh giá nguồn lực để đề ra giải pháp phù hợp từng giai đoạn phát triển, kiên trì với định hướng kinh doanh với các lĩnh vực cốt lõi, xoay quanh trục “Đầu tư – Thương mại, xây dựng – Dịch vụ”, duy trì đà tăng trưởng để đóng góp vào phát triển kinh tế bền vững, chăm lo đời sống người lao động và thực hiện trách nhiệm xã hội với cộng đồng.

Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ chú trọng để làm tốt công tác dự báo và phân tích thị trường, chủ động xây dựng các kịch bản và giải pháp ứng phó trong từng tình huống để tránh việc phải bị động và tăng cường khả năng thích ứng nhanh với sự biến động của nền kinh tế.



2. Tập trung nguồn lực đẩy mạnh thi công xây dựng các dự án bất động sản

Năm 2023, mặc dù thị trường vẫn phải đương đầu với những khó khăn thách thức, nhưng bất động sản vẫn là lĩnh vực đầu tư trọng tâm của Tập đoàn với chiến lược đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm. Trước mắt là tập trung nguồn lực cao độ thi công dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, nhưng cũng sẽ tập trung đẩy nhanh các công việc còn lại của thủ tục pháp lý đất đai và xây dựng để có thể khởi công các Dự án khác như: Crystal Holidays Heritage Lý Sơn (Quảng Ngãi), Crystal Holidays Marina Phú Yên, Xuân Đài Bay và dự án thành phần Khu đô thị Bốn mùa thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc (Đồng Tháp).

Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng sẽ nghiên cứu, đánh giá và chọn lựa một số dự án có tiềm năng phát triển và sinh lời, có cơ sở pháp lý đầy đủ để thỏa thuận nhận chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư, khai thác, phù hợp với nguồn lực hiện có của Tập đoàn.

3. Tiên phong phát triển các sản phẩm, dịch vụ du lịch thông minh đón đầu làn sóng phục hồi du lịch toàn cầu

Phát huy vị thế của một đơn vị tiên phong phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh, trong năm 2023, Crystal Holidays sẽ tập trung nghiên cứu triển khai nhiều sản phẩm du lịch độc đáo, giàu trải nghiệm tại các điểm đến mới của Việt Nam như: Các tour du thuyền 5* ngủ đêm trên Vịnh Hạ Long, Vịnh Lan Hạ, Vịnh Bái Tử Long, Vịnh Xuân Đài; các tour du lịch sinh thái, trekking rừng quốc gia vịnh Bái Tử Long, tour thám hiểm hang động và khám phá những danh thắng nổi tiếng tại Vân Đồn nhằm đưa miền đất di sản của Quảng Ninh trở thành một điểm đến mới, hấp dẫn không thể thiếu trong hành trình của du khách trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ phát triển đội tàu vận tải và khai thác tuyến vận tải hành khách trên biển từ Bến Cảng Ao Tiên đi các đảo Quan Lạn; Cô Tô; Minh Châu...

Nằm trong chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách, Crystal Holidays cũng đẩy mạnh đầu tư xây dựng, mở rộng chuỗi dịch vụ F&B với chuỗi cửa hàng siêu thị, cửa hàng đồ uống, thực phẩm bổ dưỡng yến sào, đông trùng hạ thảo, tảo đen, shop thời trang và souvenir... tại các điểm đến nổi tiếng từ Bắc vào Nam, nhằm gia tăng thêm trải nghiệm cho du khách và hoàn thiện Hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”,

4. Tăng cường thu hút nguồn vốn trong và ngoài nước

Nhằm xây dựng tiềm lực tài chính vững mạnh phục vụ cho các hoạt động đầu tư kinh doanh ngày càng mở rộng, mục tiêu của Everland trong năm 2023 là huy động tổng lực các nguồn vốn tiềm năng trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng sẽ nghiên cứu để triển khai các kênh huy động vốn bền vững như hợp tác tín dụng với các ngân hàng uy tín, tiếp cận nguồn vốn của các quỹ đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài... Ngoài ra, Tập đoàn cũng xem xét, lựa chọn các đối tác chiến lược để đồng hành trong việc triển khai các dự án bất động sản và du lịch nhằm tận dụng tối đa lợi thế của mỗi bên và gia tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.

Bên cạnh việc tập trung khơi thông dòng vốn, hệ thống tài chính sẽ được Tập đoàn chú trọng và tăng cường công tác kiểm soát rủi ro. Triển khai thực hiện chính sách tài chính chủ động, linh hoạt, kiểm soát, quản lý chặt chẽ các chi phí trong đầu tư xây dựng cơ bản, mua sắm... tối ưu hóa đồng vốn, tránh thất thoát, lãng phí.



5. Tiếp tục kiện toàn bộ máy quản trị và đội ngũ nhân sự chất lượng cao

Đứng trước yêu cầu phát triển của Tập đoàn Everland trong giai đoạn mới, năm 2023 công tác nhân sự sẽ được Tập đoàn chú trọng phát triển, cụ thể bộ máy nhân sự cấp cao của Tập đoàn và các công ty thành viên sẽ tiếp tục được củng cố kiện toàn từ hệ thống tổ chức nhân sự cho tới mô hình quản trị tiên tiến, quy chế quản lý, quy trình làm việc để tối ưu nguồn lực và đáp ứng yêu cầu công việc, tương xứng với quy mô và lĩnh vực hoạt động đang ngày càng mở rộng, đồng thời tạo xung lực mới cho sự phát triển.



Theo đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục đẩy mạnh thu hút nhân tài qua việc thực hiện chính sách tuyển dụng linh hoạt, chế độ đãi ngộ hấp dẫn. Song song với đó là tăng cường công tác đào tạo nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, bồi dưỡng nghiệp vụ định kỳ nhằm nâng cao trình độ cho toàn thể cán bộ nhân viên.



PHẦN NĂM
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

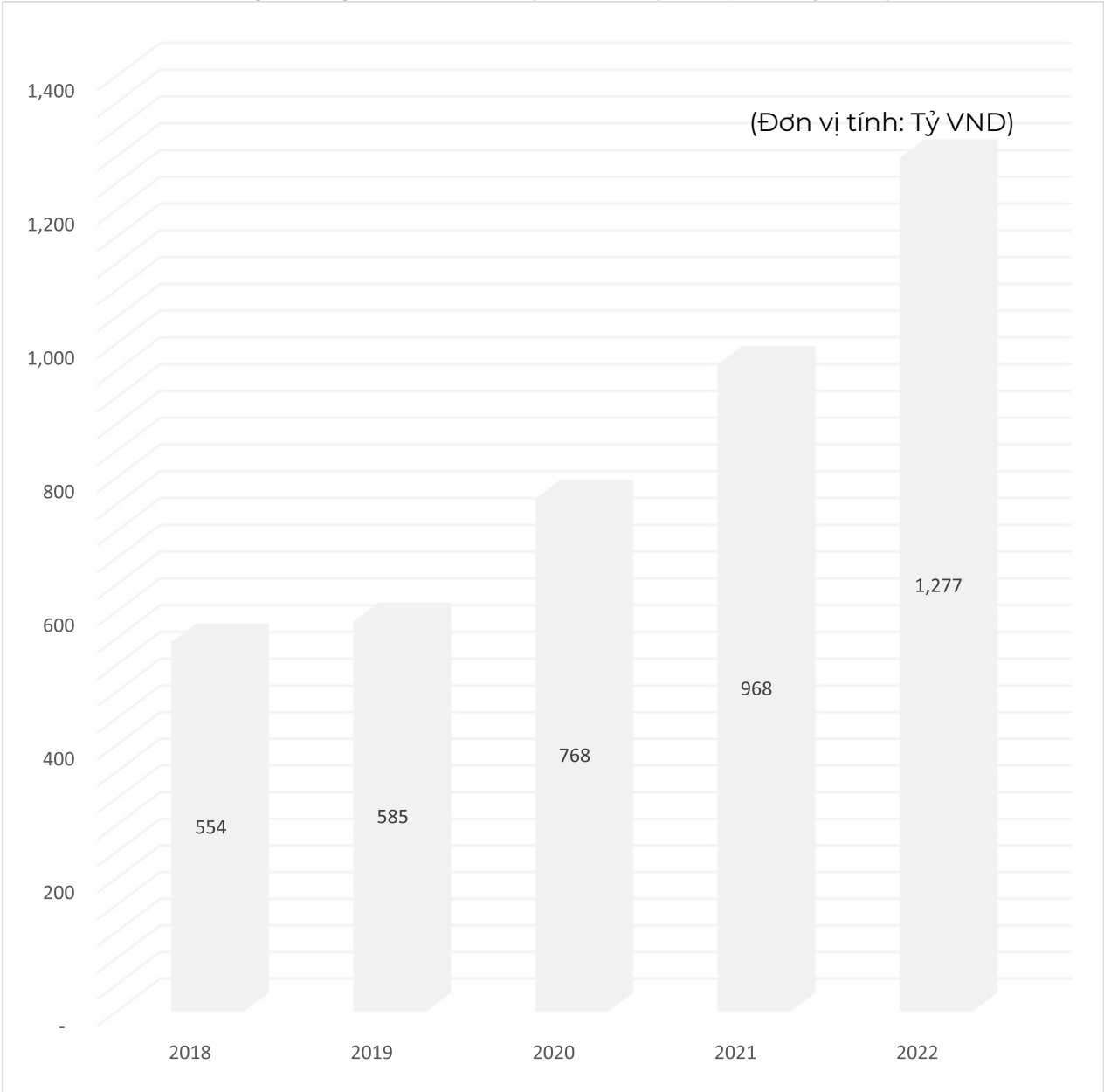


“Phát triển bền vững” là mục tiêu xuyên suốt của Tập đoàn Everland từ ngày đầu thành lập và trong suốt chặng đường phát triển vừa qua. Từ khâu hoạch định tầm nhìn, sứ mệnh, xác định các giá trị cốt lõi, triết lý kinh doanh của Tập đoàn, cho đến việc lựa chọn lĩnh vực hoạt động, mô hình quản trị, phát triển đội ngũ nhân sự và xây dựng văn hoá doanh nghiệp đều hướng đến mục tiêu dài hạn, kiến tạo các giá trị bền vững.

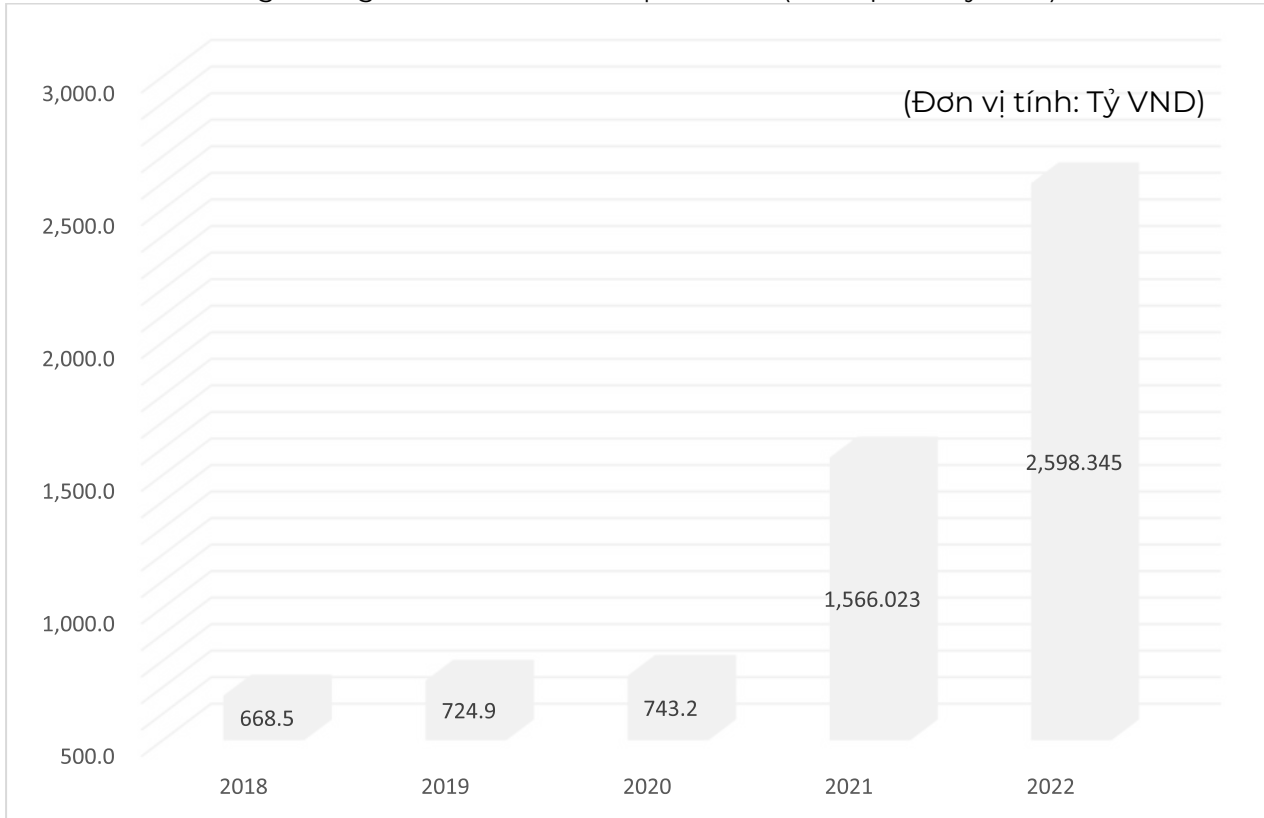
1. Chiến lược tăng trưởng kinh tế

Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Tập đoàn Everland đã không ngừng nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo để đưa doanh nghiệp đạt được các chỉ tiêu tăng trưởng ổn định, liên tục năm sau cao hơn năm trước. Các hoạt động kinh doanh được triển khai ổn định với những thành tựu tích cực không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cho Tập đoàn, mà còn giúp doanh nghiệp đảm bảo công ăn việc làm cho hàng ngàn lao động, tiếp tục đóng góp ổn định cho ngân sách Nhà nước hàng năm và góp phần vào quá trình hồi phục nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam.

Tăng trưởng về doanh thu qua 5 năm (Đơn vị tính: Tỷ VND):



Tăng trưởng về vốn chủ sở hữu qua 5 năm (Đơn vị tính: Tỷ VND):



Tăng trưởng về tổng tài sản qua 5 năm (Đơn vị tính: Tỷ VND):



Trong chiến lược phát triển dài hạn, Everland xây dựng kế hoạch và phân đầu duy trì mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững cho giai đoạn từ nay đến 2025 và tầm nhìn 2030. Trong năm 2023, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã đề ra các chỉ tiêu tăng trưởng để trình ĐHĐCĐ thường niên xem xét như sau: Tổng doanh thu hợp nhất: tăng 141%; Lợi nhuận thuần tăng 231%; Vốn chủ sở hữu phân đầu bằng 108%; Tổng tài sản ước bằng 106% so với 2022.



2. Chiến lược phát triển bền vững

Cùng với việc mở rộng quy mô kinh doanh và gia tăng nguồn lực một cách hợp lý, Tập đoàn Everland luôn đặt yếu tố an toàn và hiệu quả lên hàng đầu, không theo đuổi mục tiêu tăng trưởng bằng mọi giá. Các hoạt động đầu tư, kinh doanh và quản trị của Tập đoàn đều thực hiện trong khuôn khổ pháp luật, phù hợp với chuẩn mực quản trị công ty đại chúng, tuân thủ sự quản lý giám sát của các cơ quan Nhà nước và các cổ đông, đảm bảo tính công khai, minh bạch. Mọi quyết sách về đầu tư, kinh doanh đều được Ban lãnh đạo tính toán, cân nhắc và triển khai theo lộ trình bài bản, khoa học.

Mục tiêu phát triển bền vững còn thể hiện ở chiến lược huy động và sử dụng các nguồn lực của Tập đoàn luôn được ưu tiên cao nhất. Việc huy động các nguồn vốn bên ngoài phải xuất phát từ nhu cầu thực tế và được kiểm soát chặt chẽ về mục đích, hiệu quả sử dụng và khả năng hoàn trả, không lạm dụng đòn bẩy tài chính hoặc các công cụ tài chính thiếu an toàn dẫn đến rủi ro mất kiểm soát.



Dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn được Everland và các đối tác đầu tư bài bản, đồng bộ trên cơ sở tôn trọng tối đa tự nhiên và nét đẹp văn hóa di sản của Vân Đồn.

Mục tiêu phát triển bền vững còn đặt ra đối với từng lĩnh vực hoạt động và từng dự án đầu tư. Với sứ mệnh tiên phong phát triển bất động sản bền vững, từ việc lựa chọn các phân khúc thị trường bất động sản, địa điểm, quy mô, lộ trình và phương thức triển khai đến cơ cấu sản phẩm của từng dự án đều được tính toán kỹ lưỡng, phù hợp với nhu cầu thị trường và đảm bảo hiệu quả đầu tư bền vững. Công tác quy hoạch, thiết kế cũng luôn tuân thủ đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và đón đầu các xu hướng mới của thế giới, tối ưu hóa hiệu quả công trình và hướng đến sự phát triển bền vững. Các giải pháp thiết kế và thi công công trình cũng chú trọng hiệu quả tối đa trên cơ sở ứng dụng các thành tựu mới về công nghệ thi công và vật liệu xây dựng để đảm bảo an toàn và tiết kiệm chi phí. Công tác quản lý, vận hành các khu nghỉ dưỡng, khu đô thị được thực hiện bởi các đơn vị vận hành chuyên nghiệp và uy tín, ứng dụng triệt để các giải pháp công nghệ mới trong quản lý vận hành để giảm thiểu chi phí nhân lực, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với khách hàng.

Mục tiêu phát triển bền vững còn kết tinh trong giá trị các dự án, công trình xây dựng và chất lượng các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn Everland. Mỗi dự án, công trình hay sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn Everland cung cấp ra thị trường đều hướng đến phục vụ nhu cầu và lợi ích xã hội và không ngừng được cải tiến, hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, với mong muốn đem đến cuộc sống hạnh phúc và nhân văn cho cộng đồng dân cư.



3. Chiến lược phát triển thương hiệu

Trước sự diễn biến của tình hình thị trường trong giai đoạn mới, năm 2022, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã chú trọng triển khai chủ trương tái định vị thương hiệu Everland. Theo đó, lần đầu tiên thương hiệu Tập đoàn Everland được định vị là “Nhà phát triển bất động sản bền vững”. Từ đây, yếu tố “bền vững” sẽ trở thành kim chỉ nam xuyên suốt mọi chiến lược và hành động của Tập đoàn trong thời gian tới.

Cũng nằm trong chiến lược đẩy mạnh phát triển thương hiệu, Tập đoàn Everland đã khai trương giao diện website mới tại địa chỉ everland.vn, cùng với đó là việc khẩn trương xây dựng và đưa vào sử dụng bộ nhận diện thương hiệu mới của Tập đoàn và của từng dự án, từng sản phẩm bất động sản mà Tập đoàn đang đầu tư.



Các thương hiệu thuộc hệ thống Tập đoàn Everland

4. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Trong lĩnh vực xây dựng văn hóa doanh nghiệp, năm 2022 tiếp tục có những chuyển động tích cực ở cả Tập đoàn và các công ty thành viên.

Với tầm nhìn dài hạn, chiến lược phát triển bền vững và giàu tính nhân văn, cùng với sự quan tâm, chia sẻ và chăm lo chu đáo mọi mặt của Ban lãnh đạo đã tạo nên bầu không khí yên tâm, tin tưởng cho toàn thể CBNV

Tập đoàn, thôi thúc tinh thần làm việc hăng say, cống hiến, “Sáng tạo, đổi mới” & “Gắn kết cùng

phát triển”.

Tinh thần sáng tạo, cống hiến và không khí làm việc hăng say lan tỏa ở hầu hết các công ty thành viên, cùng với các hoạt động khơi dậy tinh thần thường xuyên được tổ chức như: hoạt động team building, các sự kiện văn hóa, thể thao tập thể, qua đó thu hút sự tham gia đồng đội, tạo sự gắn kết, đồng lòng, tin tưởng giữa lãnh đạo và nhân viên, khơi dậy niềm tự hào trong mỗi thành viên, xây dựng hình ảnh văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, sáng tạo, cùng đồng hành vì sự phát triển của doanh nghiệp và mỗi cá nhân.



5. Phát triển nguồn nhân lực

Phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, năng động, sáng tạo, kỷ luật và khát vọng cống hiến luôn là mục tiêu ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Everland nhằm gia tăng sức mạnh nguồn lực và tối ưu hiệu quả kinh doanh.

Cùng với sự phục hồi của các hoạt động kinh doanh, tính đến cuối năm 2022, quy mô nhân lao động của Tập đoàn và các công ty thành viên tiếp tục được mở rộng lên tới gần 800 người. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm trên 90%.

Đội ngũ nhân sự làm việc tại Tập đoàn Everland không chỉ đòi hỏi có kiến thức chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm vững vàng, mà còn phải có ý thức tổ chức kỷ luật cao và thái độ nghiêm túc với công việc, đặc biệt là phải có khả năng thích ứng nhanh nhạy với sự thay đổi của thị trường, sự phát triển của khoa học công nghệ trong thời đại 4.0.

6. Chính sách với người lao động

6.1. Chính sách tiền lương: Cơ chế trả lương cho người lao động làm việc tại EVERLAND được áp dụng theo cơ chế 3P như sau:

- Trả lương cho vị trí công việc yêu cầu: Căn cứ theo bảng cấp, chức vụ của người lao động;
- Trả lương cho con người giữ vị trí công việc: Căn cứ vào thâm niên, năng lực, thái độ của người lao động;
- Trả lương cho thành tích của người giữ vị trí công việc: Căn cứ vào kết quả công việc của người lao động thực hiện trong tháng.

Năm 2022, thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Everland là khoảng 20 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết 31/12/2022, Công ty không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

6.2. Tiền thưởng: Người lao động làm việc tại Everland được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty như sau:

- Thưởng thành tích thi đua: Sáng kiến, lao động tiên tiến, chiến sĩ thi đua cơ sở;
- Tiền thưởng năm (tháng lương thứ 13);
- Tiền thưởng nhân các ngày Lễ, Tết trong năm.

6.3. Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi:

Người lao động được hưởng chính sách làm việc, nghỉ ngơi theo quy định của pháp luật và Quy chế lao động của Công ty.

6.4. Chế độ phúc lợi khác của người lao động:

Được Công ty tổ chức đi thăm quan du lịch/ nghỉ hè; Được tạo điều kiện tham gia sinh hoạt trong các tổ chức đoàn thể, tham gia phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao.....; Được thăm hỏi, hỗ trợ, trợ cấp khi gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn; Các chế độ phúc lợi khác theo quy định của pháp luật về lao động.

6.5. Công tác an toàn lao động:

Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động và PCCN đối với mọi vị trí làm việc của CBNV;

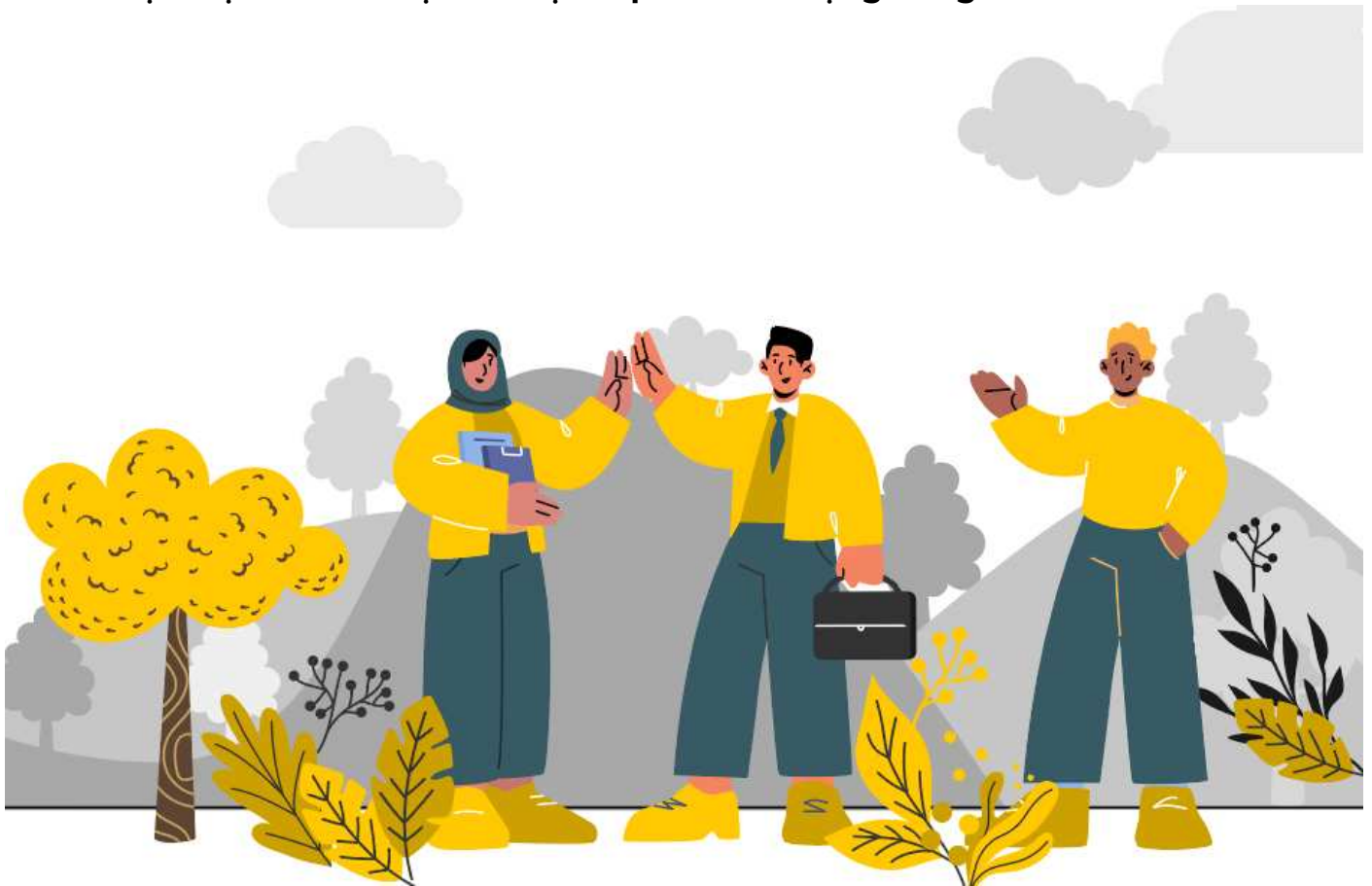


7. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị đề nghị như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Chính sách chia cổ tức, tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

8. Thực hiện trách nhiệm xã hội và phát triển cộng đồng



Với đạo lý “Uống nước nhớ nguồn”, “Lá lành đùm lá rách”, nên dù trong hoàn cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, Tập đoàn Everland vẫn tích cực ủng hộ các địa phương trong phòng chống dịch Covid-19, chăm lo công tác an sinh xã hội cho người nghèo, chung tay cùng các tỉnh Quảng Ninh, Thanh Hóa, Phú Yên, Đồng Tháp... phục hồi nhanh ngành du lịch góp phần phát triển kinh tế - xã hội sau đại dịch Covid-19; chăm lo phát triển sự nghiệp văn hóa thể thao của đất nước.

Một số hoạt động chung tay cùng cộng đồng nổi bật trong năm 2022 của Tập đoàn Everland như: Tiếp tục đồng hành với danh vị Nhà tài trợ Vàng cho Lễ hội Xuân Tết Quý Mão 2023, cùng với chuỗi sự kiện kỷ niệm 40 năm Tái thành lập Thị xã Cao Lãnh (1983 - 2023), nay là Thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; Đồng hành truyền thông Lễ hưởng ứng Ngày Pháp luật Việt Nam 2022; Tài trợ kim cương cho Lễ hội Tôm hùm lần thứ I của thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.



9. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường của Công ty

9.1. Khí thải

- Đối với khí thải từ các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động: Tập đoàn Everland mua sắm, trang bị các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động đáp ứng các tiêu chuẩn về khí thải, được đăng kiểm định kỳ theo đúng quy định. Ngoài ra, Tập đoàn Everland thường xuyên kiểm tra, đánh giá các phương tiện nhằm phát hiện, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế kịp thời, đảm bảo tiết kiệm nhiên liệu và chất lượng phương tiện, hạn chế tối đa lượng khí thải ra môi trường.
- Đối với văn phòng làm việc, Tập đoàn Everland trang bị máy điều hòa không khí, quạt gió, quạt hút của các hãng uy tín, thực hiện bảo trì bảo dưỡng, vệ sinh định kỳ nhằm tăng chất lượng không khí sạch lưu thông trong văn phòng làm việc, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn, thân thiện với môi trường. Kịp thời sửa chữa, thay thế các thiết bị, máy móc đã hỏng hóc, không đáp ứng tiêu chuẩn nhằm tiết kiệm nhiên liệu và gia tăng hiệu suất sử dụng.
- Tại các công trường dự án, chủ đầu tư và các nhà thầu đều lắp đặt và vận hành hệ thống quan trắc môi trường theo đúng quy định. Kết quả quan trắc môi trường về không khí tại các công trường luôn đạt chứng chỉ ISO/IEC 17025:2017 do Văn phòng Công nhận Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

9.2. Chất thải rắn

Tập đoàn Everland luôn nỗ lực giảm phát thải ra môi trường bằng cách phân loại, xử lý chất thải rắn, rác thải văn phòng, rác thải công trường đúng quy định; ứng dụng công nghệ thông tin nhằm giảm thiểu giấy in văn phòng; tái sử dụng các vật dụng, công cụ, máy móc, hạn chế thay mới.

9.3. Nước thải

Toàn bộ CBNV và người lao động làm việc tại Tập đoàn Everland đều được tập huấn và yêu cầu sử dụng nước sạch tiết kiệm, chống lãng phí. Kết quả quan trắc môi trường về nước thải tại các công trường dự án luôn đạt chứng chỉ ISO/IEC 17025:2017 do Văn phòng Công nhận Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

9.4. Tiếng ồn

Tập đoàn Everland lựa chọn các thiết bị, máy móc sử dụng phục vụ công việc tại văn phòng và công trường có chất lượng cao, luôn thực hiện bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa đúng quy định nhằm giảm thiểu lượng tiếng ồn phát ra môi trường. Đảm bảo môi trường làm việc yên tĩnh, văn minh cho người lao động, đảm bảo tiếng ồn công trường ở mức tối thiểu, hạn chế tối đa việc ảnh hưởng tiếng ồn tới khu vực lân cận.

9.5. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Trong năm 2022, tổng khối lượng nguyên liệu vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là 457 m³ bê tông; 670 tấn cốt thép; 187 tấn xi măng; 64 m³ cát. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

9.6. Tiêu thụ năng lượng

Năm 2022, Tập đoàn Everland đã tiêu thụ 246710 kw điện, bao gồm điện phục vụ các văn phòng làm việc và công trường thi công dự án, không tiêu thụ năng lượng gián tiếp. Trong năm 2022, Tập đoàn Everland chưa áp dụng các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

9.7. Tiêu thụ nước

Năm 2022, Tập đoàn Everland tiêu thụ 16272 m³ nước sinh hoạt. Tập đoàn luôn chú trọng quán triệt, nhắc nhở và yêu cầu CBNV sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước sạch. Trong năm 2022, Tập đoàn Everland chưa có kế hoạch sử dụng nước tái chế, nước tái sử dụng.

9.8. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tập đoàn Everland luôn tuân thủ đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các đối tác và nhà thầu của với công ty đều phải cam kết đảm bảo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện các gói thầu. Trong năm 2022, Tập đoàn Everland không có bất kỳ vi phạm gì trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.



PHẦN SÁU
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2022 ĐÃ KIỂM TOÁN



EVERLAND
GROUP



EVERLAND GROUP

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84-24) 6666 8080 Fax: (+84-24) 3200 1234 Web: www.everland.vn Email: info@everland.vn



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN EVERLAND**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Thành phố Hà Nội – Tháng 4 năm 2023



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Văn Anh	Thành viên
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 26/4/2022)
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2022)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/6/2022)
Ông Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/6/2022)
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Số: 88/2023/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

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

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 06 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Do được bổ nhiệm là kiểm toán viên sau và xa ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho tại các công ty trong Tập đoàn tại ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác. Tổng số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 9.811.009.173 VND và 184.194.102.228 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022 cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.
- Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 59.2022/BCKT-BCTC-CPA HANOI phát hành ngày 28/3/2022. Tuy nhiên, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết cho số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 với số tiền lần lượt là 13.520.860.034 VND và 214.572.262.534 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và hợp lý của các khoản mục này tại ngày 01/01/2022 được sử dụng là số liệu so sánh, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến người đọc đến Thuyết minh số 4.8 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang", tổng số dư của khoản mục Xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 30.272.519.472 VND và 631.817.180.184 VND. Công việc kiểm toán của chúng tôi không bao gồm việc thực hiện các thủ tục kiểm tra việc tuân thủ các quy chế về đầu tư xây dựng cơ bản và không nhằm đưa ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng hoàn thành. Công việc này chỉ được thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành. Ý kiến của chúng tôi không ảnh hưởng bởi vấn đề trên.



Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2023

Mai Quang Phúc
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4551-2019-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.278.544.162.564	1.381.440.371.880
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	30.282.114.819	68.673.008.793
1. Tiền	111		30.282.114.819	68.673.008.793
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.055.733.370.253	1.094.940.414.726
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	400.275.838.006	103.030.101.499
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	391.378.943.562	815.528.175.210
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	80.600.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	183.478.588.685	176.500.000.000
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(117.861.983)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	184.194.102.228	214.572.262.534
1. Hàng tồn kho	141		184.194.102.228	214.572.262.534
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.334.575.264	3.254.685.827
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		65.196.957	75.896.361
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	8.269.378.307	3.178.789.466
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.385.188.440.879	649.015.312.823
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		66.545.372.150	366.545.372.150
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	66.545.372.150	366.545.372.150
II. Tài sản cố định	220		1.415.872.010	588.466.780
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.415.872.010	588.466.780
Nguyên giá	222		5.530.785.364	4.337.167.182
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.114.913.354)	(3.748.700.402)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		631.817.180.184	30.272.519.472
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	631.817.180.184	30.272.519.472
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	685.143.937.922	251.603.254.295
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		550.643.237.922	226.603.254.295
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		134.500.700.000	25.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		266.078.613	5.700.126
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		266.078.613	5.700.126
2. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.663.732.603.443	2.030.455.684.703



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		65.185.088.192	464.390.520.568
I. Nợ ngắn hạn	310		64.830.740.192	349.036.172.568
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	47.403.774.551	321.193.911.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	303.732.000	12.931.570.348
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	8.790.345.491	5.997.578.045
4. Phải trả người lao động	314		995.544.002	478.482.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	119.825.654
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.11	696.794.061	515.542.777
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	2.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.640.550.087	5.799.261.575
II. Nợ dài hạn	330		354.348.000	115.354.348.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.11	354.348.000	115.354.348.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.598.547.515.251	1.566.065.164.135
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.13	2.598.547.515.251	1.566.065.164.135
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	1.050.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	1.050.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(451.200.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.297.100.174	35.038.523.150
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.418.359.425	81.015.294.972
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		23.028.270.980	57.581.494.070
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		25.390.088.445	23.433.800.902
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		361.040.495.652	400.462.546.013
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.663.732.603.443	2.030.455.684.703



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.277.677.911.956	968.372.926.769
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.277.677.911.956	968.372.926.769
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.240.041.610.141	932.852.588.746
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.636.301.815	35.520.338.023
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.998.581.736	4.324.026.576
7. Chi phí tài chính	22		22.602.739	276.789.107
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.602.739	201.396.572
8. Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.4	718.373.875	594.898.935
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	2.455.875.545	2.102.662.032
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	6.314.809.648	8.126.794.348
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.559.969.494	29.933.018.047
12. Thu nhập khác	31		152.820.358	86.524.449
13. Chi phí khác	32		2.571.454.180	234.946.926
14. (Lỗ) khác	40		(2.418.633.822)	(148.422.477)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.141.335.672	29.784.595.570
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	7.330.584.366	5.947.065.055
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.810.751.306	23.837.530.515
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		25.390.088.445	23.433.800.902
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	4.13.1	420.662.861	403.729.613
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.13.4	127	222
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	4.13.4	127	222



Nguyễn Thúc Căn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.7	33.141.335.672	29.784.595.570
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.8	364.844.136	291.223.644
- Các khoản dự phòng	03		(117.861.983)	(77.432.838)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(6.716.955.611)	(4.561.535.459)
- Chi phí lãi vay	06		22.602.739	124.585.315
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.693.964.953	25.561.436.232
- Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		62.460.272.118	(857.377.737.389)
- Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		30.544.044.622	(8.937.448.179)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(278.063.263.857)	494.194.738.959
- Giảm chi phí trả trước	12		32.129.206	6.813.271.944
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.602.739)	(125.418.192)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(5.983.765.273)	(4.646.038.818)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.900.271.579
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(957.600.000)	(417.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(165.296.820.970)	(340.034.023.864)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(427.585.392.056)	(14.299.570.164)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(193.600.000.000)	(65.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		125.400.000.000	65.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(662.871.221.666)	(148.919.835.147)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		235.500.000.000	97.168.121.060
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.3	2.062.540.718	570.535.459
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(921.094.073.004)	(65.478.930.610)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.050.000.000.000	450.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		-	4.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.000.000.000)	(4.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.048.000.000.000	449.400.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(38.390.893.974)	43.887.045.526
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	68.673.008.793	24.785.963.267
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	30.282.114.819	68.673.008.793



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Các giao dịch trọng yếu không bằng tiền phát sinh trong năm:

- Trong năm Công ty thực hiện tăng vốn từ việc trả cổ tức bằng cổ phiếu, số tiền 52.498.360.000 VND. Chi tiết xem tại thuyết minh số 4.12 "Vốn chủ sở hữu".
- Theo các biên bản thỏa thuận đối trừ công nợ số 2112/2022/EVĐ-KB-ĐQD ngày 21/12/2022 và số 2412/2022/EVĐ-AT-ĐQD ngày 24/12/2022, thông qua đối trừ công nợ ba bên, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn, một công ty con của Công ty, thực hiện chuyển khoản phải thu lại tiền tạm ứng của hai nhà cung cấp là Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận thành khoản cho Ông Đậu Quốc Dũng vay, với tổng giá trị là 174,9 tỷ VND.
- Theo biên bản thỏa thuận đối trừ công nợ ba bên số 12/2022/BB-ĐTCN ngày 27/12/2022, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn thực hiện bù trừ khoản phải thu của Ông Đậu Quốc Dũng vay với khoản phải trả Công ty TNHH 1 Thành viên Du lịch Mai Quyền. Tổng giá trị khoản bù trừ là 162,5 tỷ VND.




Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023


Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng


Phùng Thị Lan Anh
Người lập



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 ngày 27/10/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được thay đổi 24 lần với lần gần đây nhất vào ngày 15/6/2022.

Ngày 26/5/2017, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất, Công ty có vốn điều lệ là 2.152.498.360.000 VND, chia thành 215.249.836 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh được đặt tại Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 56 người (tại ngày 01/01/2022 là 17 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con, liên kết trực tiếp như sau:

Tên công ty	Địa chỉ giao dịch	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Con			
Công ty CP Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	60%	60%
Công ty CP Everland Phú Yên	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	91,25%	91,25%
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	90%	90%
Công ty liên kết			
Công ty CP Everland An Giang	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	45,83%	45,83%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)

Ngoài ra, tại ngày 31/12/2022 Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

Tên Chi nhánh	Địa chỉ giao dịch	Hình thức
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 – 49 Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hạch toán độc lập
Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên	Số 23 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Yên, Thị xã Sông Cầu, Phú Yên	Hạch toán phụ thuộc
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Hạch toán phụ thuộc

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Tập đoàn đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất là Báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các Báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp)

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong Báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn tối đa là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

3.3 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng sử dụng của các hàng tồn kho này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7 Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro, về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

BCC là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

2-02
: T)
IH
& TU
IT N
HÁP
NỘI
-TS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí quảng cáo,....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế môn bài; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.17 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Năm 2022, Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 Thuế (khác)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp theo các mức thuế như sau:

▪ Bán hàng hóa	10%
▪ Dịch vụ	10%

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11/01/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/02/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

Các loại thuế khác

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	9.811.009.173	13.520.860.034
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.471.105.646	55.152.148.759
Cộng	30.282.114.819	68.673.008.793

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu từ các bên liên quan	942.459.504	1.999.845.734
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	87.916.561	675.886.067
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	3.326.619	-
Công ty Luật TNHH Vietthink	695.088.199	77.787.999
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	156.128.125	745.507.770
Công ty CP Quản lý Khách sạn Crystal Holidays	-	491.618.091
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	-	9.045.807
Phải thu bên thứ ba	399.333.378.502	101.030.255.765
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	199.486.268.483	-
Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam	77.082.159.913	6.294.089.319
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud	26.008.471.566	-
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	82.594.543.233	60.685.068.956
Công ty CP Tập đoàn R&H	1.246.650.697	10.461.257.042
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng ADD	-	19.238.146.400
Các nhà cung cấp khác	12.915.284.610	4.351.694.048
Cộng	400.275.838.006	103.030.101.499

178
ĐƯỢC
TÍNH
ĐÁN
VI
H N
IA
IA



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho bên liên quan	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho bên thứ ba	389.378.943.562	813.528.175.210
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc (i)	115.208.013.973	423.000.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i>	<i>67.500.000.000</i>	<i>400.000.000.000</i>
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	<i>47.708.013.973</i>	<i>23.000.000.000</i>
Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận (ii)	112.901.293.515	240.000.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i>	<i>75.000.000.000</i>	<i>220.000.000.000</i>
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	<i>37.901.293.515</i>	<i>20.000.000.000</i>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Công nghiệp Hùng Quân (iii)	119.562.544.203	120.872.000.000
<i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
<i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i>	<i>59.562.544.203</i>	<i>60.872.000.000</i>
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	22.241.180.025	8.358.568.800
Các nhà cung cấp khác	19.465.911.846	21.297.606.410
Cộng	391.378.943.562	815.528.175.210

V
A
H



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp)**

Trong đó, tại ngày 31/12/2022 liên quan đến các hợp đồng thi công xây dựng, thông tin các tài sản cầm cố như sau:

<u>Nghĩa vụ được bảo đảm</u>	<u>Giá trị khoản được đảm bảo (VND)</u>	<u>Hợp đồng</u>	<u>Bên cầm cố</u>	<u>Tài sản cầm cố</u>	<u>Giá trị tài sản cầm cố (VND)</u>	<u>Thời hạn</u>
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc theo Hợp đồng cung cấp vật tư và thi công xây dựng số 01/2021/VĐ-KB/HĐXD ngày 03/02/2021.	67.500.000.000	Số 2512/2022/HĐCC-EVD-CRH ngày 25/12/2022	(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	7.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu	70.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2021/HĐXD/VĐ-AT ngày 05/02/2021.	75.000.000.000	Số 2512A/2022/HĐC C-EVD-CRH ngày 25/12/2022	(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	7.550.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu	75.500.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân theo Hợp đồng thi công xây dựng số 12/2021/HĐXD/VĐ-HQ ngày 05/4/2021.	60.000.000.000	Số 2812/2021/HĐCC-EVD-NDT ngày 25/12/2022	(iii) Ông Nguyễn Đình Tiễn	3.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	32.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
	202.500.000.000				177.500.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.4 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên liệu, vật liệu	119.116.715	251.225.195
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.407.868.741	9.554.537.820
Hàng hóa	181.667.116.772	204.766.499.519
Cộng	184.194.102.228	214.572.262.534

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu từ bên liên quan	37.000.000.000	-
Ông Nguyễn Thúc Cẩn (i)	37.000.000.000	-
Phải thu bên thứ ba	43.600.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Dung (ii)	24.000.000.000	-
Bà Đoàn Thị Vân Anh (iii)	19.600.000.000	-
Cộng	80.600.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp)**

Đây là các khoản cho vay không kỳ hạn và lãi suất 1,5 - 5%/năm. Thông tin các tài sản cầm cố cho các khoản phải thu về cho vay này như sau:

Nghĩa vụ được bảo đảm	Giá trị được bảo đảm (VND)	Hợp đồng	Bên cầm cố	Tài sản cầm cố	Giá trị tài sản cầm cố (VND)	Thời hạn
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cẩn	22.000.000.000	Số 05/2022/HĐCC-XDB-DHV ngày 31/12/2022	(i) Ông Nguyễn Đức Chi	880.000 cổ phần tại Công ty CP Timeshare Việt Nam	8.800.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cẩn	15.000.000.000	Số 120/2022/HĐCC-EPY-NDC	(i) Ông Nguyễn Đức Chi	600.000 cổ phần tại Công ty CP Timeshare Việt Nam	6.000.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của bà Nguyễn Thị Kim Dung	24.000.000.000	Số 1612/2022/HĐCC-EVD-DHV ngày 16/12/2022	(ii) Ông Đặng Hoàng Việt	960.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Timeshare Việt Nam	9.600.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của bà Nguyễn Thị Văn Anh	19.600.000.000	Số 1512/2022/HĐCC-EVD-DHV ngày 15/12/2022	(iii) Ông Đặng Hoàng Việt	790.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Timeshare Việt Nam	7.600.000.000	Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác.
	80.600.000.000				32.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.6 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu bên liên quan	1.249.063.000	154.000.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn (i)	262.236.000	70.000.000.000
Ông Đậu Quốc Dũng (i)	986.827.000	84.000.000.000
Phải thu bên thứ ba	182.229.525.685	22.500.000.000
Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (ii)	180.000.000.000	-
Tạm ứng (i)	2.118.375.000	22.500.000.000
Phải thu khác	111.150.685	-
Cộng	183.478.588.685	176.500.000.000
<i>Dài hạn</i>		
Phải thu bên thứ ba	66.545.372.150	366.545.372.150
Ký cược, ký quỹ	1.845.372.150	1.845.372.150
Dự án BT Phú Yên	500.000.000	500.000.000
Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (ii)	-	300.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (iii)	64.200.000.000	64.200.000.000
Cộng	66.545.372.150	366.545.372.150

(i) Đây là khoản tạm ứng cho các cá nhân đi thuê vật tư nhân công, thu mua đất ven các dự án của Tập đoàn. Chi tiết thông tin về dự án tại Thuyết minh số 4.8 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.6 Phải thu khác (tiếp)**

Đây là các khoản hợp tác đầu tư giao cho Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc quản lý và chịu trách nhiệm với phần vốn đầu tư như sau:

Hợp đồng	Bên hợp tác kinh doanh	Tên Dự án	Địa chỉ	Tổng vốn đầu tư	Tỷ lệ giảm giá	Tài sản cầm cố	Thông tin khác
(ii) Số 2512/2018/HĐHTĐT /DTĐN-EVG ngày 25/12/2018	Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (sau đây gọi tắt là "Đệ Nhất")	Khu du lịch và Du thuyền Đệ Nhất	Thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa	1.200 tỷ VND	87,5:12,5	Theo hợp đồng cầm cố số 86/2022/HĐCC-EVG-NDOT ngày 18/9/2022, tài sản cầm cố là 18.000.000 cổ phần tại Công ty CP Du lịch Crystal Holidays của Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT – cổ đông của Công ty.	Thời hạn để Đệ Nhất hoàn thành thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư là trước ngày 30/4/2023. Tuy nhiên, các bên đánh giá khó triển khai tiếp. Trong năm, Công ty đã thu hồi 120 tỷ VND bằng tiền gửi ngân hàng.
(iii) Số 99/2021/HĐHTĐT /EVG-THIENMINH ngày	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	Khu đô thị The New City	Phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang	3.500 tỷ VND	70:30	Theo hợp đồng cầm cố số 056/2022/HĐCC-EVG-NDOT ngày 05/9/2022, tài sản cầm cố là 3.500.000 cổ phần tại Công ty CP Du lịch Crystal Holidays của Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT.	Hiện dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	550.643.237.922	-	226.603.254.295	-
Công ty CP Everland An Giang (i)	550.643.237.922	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii)	-	-	226.603.254.295	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.500.700.000	-	25.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii)	113.500.700.000	-	-	-
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (iii)	21.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay (iv)	-	-	25.000.000.000	-
Cộng	685.143.937.922	-	251.603.254.295	-

Nội dung	Số tiền (VND)	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2022
(i) Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland An Giang	550 tỷ	45,83%
(ii) Công ty bán 11.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (tên cũ là Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays) cho bà Cao Thị Huyền My với giá chuyển nhượng là 10.500 VND/cổ phần theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/CRH-HĐCNCP ngày 15/6/2022.	110 tỷ	18,92%
(iii) Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (tên cũ là Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa)	21 tỷ	15%
(iv) Công ty góp bổ sung vốn vào Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay, chuyển thành công ty con	200 tỷ	90%

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (i)	431.924.351.344	11.523.877.346
Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (ii)	107.239.459.266	18.305.378.490
Dự án Xuân Đài Bay (iii)	91.573.742.302	-
Nghiên cứu Quy hoạch phân khu tại thị xã Sông Cầu	1.079.627.272	443.263.636
Cộng	631.817.180.184	30.272.519.472



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp)**

Thông tin chi tiết của các dự án:

<u>Tên dự án</u>	<u>Diện tích</u>	<u>Tổng vốn đầu tư</u>	<u>Thời gian hoạt động</u>	<u>Địa điểm</u>	<u>Mục tiêu dự án</u>
(i) Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	26 ha	3.612 tỷ VND	50 năm từ ngày 02/8/2021	Lô đất ký hiệu M1, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch, văn phòng cho thuê, Trung tâm thương mại, tổ chức hội nghị, hội thảo đẳng cấp quốc tế và các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, tiện ích, tiện nghi.
(ii) Dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	24,36 ha	590,6 tỷ VND	50 năm từ ngày 18/9/2019	Khu phố Anh Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên	Đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, resort cao cấp với đầy đủ tiện ích nhằm phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế, góp phần quảng bá du lịch tỉnh Phú Yên nói chung và thị xã Sông Cầu nói riêng.
(iii) Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	7,32 ha	786 tỷ VND	50 năm từ ngày 26/11/2020	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên	Đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, du lịch, khách sạn cao cấp nhằm đa dạng hóa cơ cấu phòng lưu trú cho khu vực, đáp ứng mọi nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước đến tham quan du lịch tại Vịnh Xuân Đài và thị xã Sông Cầu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả bên liên quan	-	91.028.000
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	25.028.000
Công ty Luật TNHH Vietthink	-	66.000.000
Phải trả bên thứ ba	47.403.774.551	321.102.883.969
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	27.556.196.500	3.020.688.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	15.340.365.572	116.247.673.491
Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	340.371.214	152.357.298.683
Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	-	36.056.267.618
Các nhà cung cấp khác	4.166.841.265	13.420.956.177
Cộng	47.403.774.551	321.193.911.969

4.10 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty CP Lexus Thăng Long	303.732.000	303.732.000
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	-	12.627.838.348
Cộng	303.732.000	12.931.570.348

4.11 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	509.366.250	509.366.250
Các khoản phải trả, phải nộp khác	187.427.811	6.176.527
Cộng	696.794.061	515.542.777
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	354.348.000	354.348.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	-	115.000.000.000
Cộng	354.348.000	115.354.348.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.12 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2022 VND		Trong năm VND			Tại ngày 31/12/2022 VND	
	Số dư		Tăng do hợp nhất (i)	Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	3.178.789.466		185.365.773	127.163.680.382	122.258.457.314	8.269.378.307	
	Phải thu	Phải nộp	Tăng do hợp nhất (i)	Đã nộp /khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	931.909	26.953.716	126.475.442.859	127.817.856.010	-	1.370.298.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.945.508.995	25.229.999	5.983.765.273	7.330.584.366	-	7.317.558.087
Thuế thu nhập cá nhân	-	37.710.000	-	246.406.675	311.185.303	-	102.488.628
Thuế môn bài	-	-	-	15.500.000	15.500.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	13.427.141	-	500.267.895	486.840.754	-	-
Cộng	-	5.997.578.045	52.183.715	133.221.382.702	135.961.966.433	-	8.790.345.491

(i) Đây là số dư thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay tại ngày chuyển thành công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.13 Vốn chủ sở hữu****4.13.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông đồng không kiểm soát (iv) VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	600.000.000.000	(234.100.000)	33.224.465.740	61.006.514.415	48.971.679.585	742.968.559.740
Góp vốn	450.000.000.000	-	-	-	-	450.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	23.433.800.902	403.729.613	23.837.530.515
Trích quỹ ĐTPT	-	-	1.814.057.410	(1.814.057.410)	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.399.028.705)	-	(1.399.028.705)
(Giảm)/tăng do hợp nhất	-	-	-	(199.602.202)	351.087.136.815	350.887.534.613
Giảm khác	-	(217.100.000)	-	(12.332.028)	-	(229.432.028)
Tại ngày 31/12/2021	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013	1.566.065.164.135
Tại ngày 01/01/2022	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013	1.566.065.164.135
Góp vốn (i)	1.102.498.360.000	-	-	(52.498.360.000)	-	1.050.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	25.390.088.445	420.662.861	25.810.751.306
Trích quỹ ĐTPT 2021 (ii)	-	-	2.258.577.024	(2.258.577.024)	-	-
Trích quỹ KTPL 2021 (ii)	-	-	-	(1.129.288.512)	-	(1.129.288.512)
Thưởng BGD 2021 (ii)	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	145.162.219.588	145.162.219.588
Giảm do chuyển nhượng vốn	-	-	-	-	(185.000.000.000)	(185.000.000.000)
Giảm do không còn hợp nhất (iii)	-	-	-	(1.613.731.266)	-	(1.613.731.266)
Tăng/(giảm) khác	-	(255.600.000)	-	4.932.810	(4.932.810)	(255.600.000)
Tại ngày 31/12/2022	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp)****4.13.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp)**

(i) Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn bằng các hình thức phát hành cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/4/2021. Tổng số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành là 110.249.836 cổ phiếu, tương ứng 1.102.498.360.000 VND, bao gồm:

- 5.249.836 cổ phiếu đã phát hành căn cứ theo báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tương đương 52.498.360.000 VND. Nguồn vốn phát hành là lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến hết năm 2020, dùng để trả cổ tức với tỷ lệ 20:1 cho các cổ đông hiện hữu theo Danh sách cổ đông tại ngày 18/01/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này;
- 105.000.000 cổ phiếu đã phát hành căn cứ theo báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu số 31/2022/EVG-BC ngày 25/02/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 964/UBCK-QLCB ngày 15/2/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này.

(ii) Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư và phát triển, trích thưởng Ban Điều hành được thực hiện theo Nghị quyết số 108/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 14/6/2022.

(iii) Trong năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng Cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH. Chi tiết tại Thuyết minh số 4.8 "Đầu tư tài chính dài hạn."

(iv) Chi tiết biến động lợi ích cổ đông không kiểm soát như sau:

STT	Tên Công ty	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tăng trong năm		Giảm trong năm		Tại ngày 31/12/2022 VND
			Tách lợi ích cổ đông không kiểm soát khi hợp nhất VND	Do lợi nhuận sau thuế trong năm VND	Do chuyển nhượng VND	Điều chỉnh khác VND	
1	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	-	145.162.219.588	93.695.559	(120.000.000.000)	-	25.255.915.147
2	Công ty CP Everland Phú Yên	100.344.937.889	-	203.382.780	(65.000.000.000)	(4.932.810)	35.543.387.859
3	Công ty CP Everland Văn Đồn	300.117.608.124	-	123.584.522	-	-	300.241.192.646
Cộng		400.462.546.013	145.162.219.588	420.662.861	(185.000.000.000)	(4.932.810)	361.040.495.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.13.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	1.000 VND	%	1.000 VND	%
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000	26,33	266.000.000	25,33
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500	7,50	78.750.000	7,50
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000	5,43	57.000.000	5,43
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT	94.500.000	4,39	-	-
Các cổ đông khác	1.213.019.860	56,35	648.250.000	61,74
Cộng	2.152.498.360	100,00	1.050.000.000	100,00

4.13.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	105.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	105.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	105.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	105.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	105.000.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.13.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông của công ty mẹ	25.390.088.445	23.433.800.902
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng BDH	-	(1.621.288.512)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	199.416.639	98.244.604
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	127	222

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.257.050.083.186	940.758.446.508
Doanh thu cung cấp dịch vụ thi công	9.935.658.696	12.883.730.672
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	10.692.170.074	14.730.749.589
Cộng	1.277.677.911.956	968.372.926.769

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.224.780.409.526	920.422.499.112
Giá vốn của dịch vụ thi công	7.751.923.729	6.214.733.517
Giá vốn dịch vụ khác	7.509.276.886	6.215.356.117
Cộng	1.240.041.610.141	932.852.588.746

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.062.540.718	385.819.364
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính (i)	3.936.041.018	3.824.468.816
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	113.738.396
Cộng	5.998.581.736	4.324.026.576

(i) Đây là lãi chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH, chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.8 "Đầu tư tài chính dài hạn".

5.4 Lãi trong công ty liên doanh, liên kết

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Everland An Giang	590.887.631	594.898.935
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	62.498.340	-
Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG (i)	52.350.291	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Anh Thu (i)	12.637.613	-
Cộng	718.373.875	594.898.935

(i): Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG là công ty liên kết, được sở hữu 49,17% bởi Công ty CP Everland An Giang và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Anh Thu là công ty con, được sở hữu 97% bởi Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại báo cáo này. Các công ty này chưa được kiểm toán tại thời điểm phát hành báo cáo này. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban Giám đốc, ảnh hưởng của chúng đến lãi trong công ty liên doanh, liên kết là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP)

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.839.217.795	1.395.128.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	616.657.750	707.533.265
Cộng	2.455.875.545	2.102.662.032

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.939.946.063	1.582.426.317
Chi phí vật liệu văn phòng	298.903.108	552.491.830
Chi phí khấu hao tài sản	364.844.136	293.640.169
Thuế và các khoản lệ phí	15.500.000	11.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.695.616.341	5.687.236.032
Cộng	6.314.809.648	8.126.794.348

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	33.141.335.672	29.784.595.570
Điều chỉnh các khoản tăng/(giảm) lợi nhuận	3.511.586.153	(37.079.167)
Chi phí không được trừ	2.693.969.940	282.789.921
(Giảm) dự phòng phải thu khó đòi	-	(77.432.838)
Điều chỉnh do hợp nhất	817.616.213	(242.436.250)
Lợi nhuận sau điều chỉnh	36.652.921.825	29.747.516.403
Lỗ tính thuế kỳ trước chuyển sang	-	(12.191.127)
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	36.652.921.825	29.735.325.276
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	7.330.584.366	5.947.065.055
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	7.330.584.366	5.947.065.055
Thuế TNDN của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay tại ngày 01/01/2022	25.229.999	4.815.866.065
Thuế TNDN đã trả trong năm	(5.983.765.273)	(4.817.422.125)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	5.945.508.995	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	7.317.558.087	5.945.508.995

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	4.135.672.448	3.785.493.861
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	132.399.400	4.519.857.651
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	294.138.870	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	364.844.136	291.223.644
Thuế và các khoản lệ phí	14.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.666.215.021	14.677.443.873
Giá vốn hàng hóa	1.224.780.409.526	920.422.499.112
Cộng	1.243.387.679.401	943.696.518.141



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 01 năm trở xuống	6.922.656.675	6.674.613.075
Trên 01 năm đến 05 năm	5.398.960.275	12.321.616.950
Cộng	12.321.616.950	18.996.230.025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**6.1 Cam kết thuê hoạt động (tiếp)**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê văn phòng của Công ty theo 02 hợp đồng thuê như sau:

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Địa điểm thuê	Bên cho thuê	Diện tích thuê	Đơn giá thuê	Thời hạn thuê	Thanh toán	Mục đích
18/2021/HĐTVP	18/01/2021	Ô số 4 và số 5, tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 đường Lê Văn Lương, khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Ông Trần Mạnh Dũng	510 m ²	Chi tiết ở (i)	03 năm kể từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 31/3/2024	03 tháng/lần	Cho thuê
0108/2019/HĐTVP-DD-EVG	21/8/2019	Tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	Công ty CP Phát triển Kinh doanh BĐS Đông Dương	1.220 m ²	17,5 USD/m ² /tháng	05 năm kể từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 30/9/2024	03 tháng/lần	Văn phòng làm việc và thực hiện các hoạt động kinh doanh
Phụ lục số 01/2021/PLHD/DD-EVL	26/02/2021			Giảm diện tích thuê 385,5 m ² kể từ ngày 01/3/2021				
Phụ lục số 02/2021/PLHD/DD-EVL	10/10/2021			Tăng diện tích thuê 162,25 m ² kể từ ngày 10/10/2021 đến hết ngày 30/9/2024				

(i) Chi tiết đơn giá thuê như sau:

Thời gian	Đơn giá thuê (chưa VAT)
12 tháng đầu tiên	277.920 VND/m ² /tháng
Tháng thứ 13 đến tháng thứ 24	301.080 VND/m ² /tháng
Từ tháng thứ 25 trở đi	347.400 VND/m ² /tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Everland An Giang	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Everland Vĩnh Phúc
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là cổ đông lớn của Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays
Công ty Luật TNHH Vietthink	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	Chi nhánh hạch toán độc lập
Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên	Chi nhánh hạch toán phụ thuộc
Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Chi nhánh hạch toán phụ thuộc
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cổ đông của Công ty	

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	2.191.753.120	2.873.261.722
Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays	716.083.039	744.479.221
Công ty Luật TNHH Vietthink	3.580.456.610	1.074.587.274
Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	130.479.009	-
Công ty CP Quản lý Khách sạn Crystal Holidays		587.799.324
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay		360.865.291
Cộng	6.488.292.769	5.640.992.832



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Mua hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	336.759.922
Công ty Luật TNHH Vietthink	60.000.000	60.000.000
Công ty CP Everland Phú Yên		55.129.033
Cộng	60.000.000	451.888.955

Chuyển nhượng đầu tư, góp vốn đầu tư

Chi tiết xem tại thuyết minh số 4.7 "Đầu tư tài chính dài hạn".

Tài sản đảm bảo

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.3 "Trả trước cho người bán ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.5 "Phải thu về cho vay ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.6 "Phải thu khác".

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	297.120.000	291.271.667
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	259.275.000	248.881.562
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập HĐQT	40.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	20.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Trọng Phong	Trưởng ban Kiểm soát	-	15.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban Kiểm soát	60.000.000	45.000.000
Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Lê Thị Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	-	170.370.167
Cộng		928.395.000	1.082.523.396

Chia cổ tức và tặng vốn

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.12 "Vốn chủ sở hữu".

Hoàn trả vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh ("BCC")

Trong năm, Công ty CP Everland Phú Yên, công ty con của Công ty, đã hoàn trả 115 tỷ VND vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.2 "Phải thu ngắn hạn của khách hàng";
- Thuyết minh số 4.3 "Trả trước cho người bán ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.5 "Phải thu về cho vay ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.6 "Phải thu khác";
- Thuyết minh số 4.7 "Đầu tư tài chính dài hạn";
- Thuyết minh số 4.9 "Phải trả người bán ngắn hạn".

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

STT	Chi tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	227	(5)	222
2.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	227	(5)	222



Nguyễn Thúc Cận
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland được Công ty công bố tại đường link: <https://everland.vn/quan-he-co-dong/-bao-cao-tai-chinh-nam-2022>

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023



MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHẦN MỘT. GIỚI THIỆU CHUNG

4

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Khái quát
2. Quá trình hình thành phát triển
3. Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh
4. Cơ cấu tổ chức quản lý
5. Danh sách các công ty con, thành viên, liên kết

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

III. QUẢN TRỊ RỦI RO

IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Bất Động Sản
2. Xây Dựng
3. Du Lịch
4. Thương Mại - Dịch Vụ

V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Crystal Holidays Harbour Vân Đồn
2. Crystal Holidays Heritage Lý Sơn
3. Crystal Holidays Marina Phú Yên
4. Tổ Hợp Thương Mại, Dịch Vụ Và Du Lịch Nghỉ Dưỡng Xuân Đài Bay
5. Everland Park
6. Tổ Hợp Đô Thị - Du Lịch Flower World Sa Đéc

PHẦN HAI. BÁO CÁO TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

24

I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

1. Kết quả kinh doanh hợp nhất
2. Kết quả kinh doanh của Everland
3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực
4. Chiến lược phát triển thương hiệu
5. Tình hình đầu tư các dự án
6. Tình hình tài chính Everland

III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

V. ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

VI. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN

MỤC LỤC

PHẦN BA. BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ 40

- I. CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
- III. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

PHẦN BỐN. NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024 50

- I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG
- II. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2024
- III. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2024

PHẦN NĂM. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 56

- I. TỔNG QUAN VỀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN
- II. MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP

PHẦN SÁU. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023 ĐÃ KIỂM TOÁN 63

- I. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
- II. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- III. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

THÔNGIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý cổ đông, khách hàng, đối tác,

Năm 2023 tình hình thế giới tiếp tục diễn biến bất thường, tác động không nhỏ đến Việt Nam. Dưới sự điều hành của Chính phủ, sự nỗ lực của Ban Lãnh đạo cùng toàn thể CBNV, Tập đoàn Everland đã vững vàng vượt qua thách thức, tận dụng tốt thời cơ để đạt được những thắng lợi khả quan.

Các lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Tập đoàn từng bước phục hồi và phát triển; quy mô các dự án đầu tư tiếp tục mở rộng nhờ gia tăng các hoạt động M&A, quy mô lĩnh vực du lịch và dịch vụ cũng tăng lên đáng kể; các chỉ tiêu tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều được cải thiện; quan hệ tín dụng được khơi thông; không có nợ xấu và nợ trái phiếu; mô hình quản trị Tập đoàn tiếp tục được tái cấu trúc; đội ngũ cán bộ quản lý và nhân sự chất lượng cao được tăng cường; đời sống vật chất và tinh thần của CBNV và người lao động được nâng cao; văn hóa doanh nghiệp tiếp tục có bước phát triển mới; công tác truyền thông, quảng bá thương hiệu được đẩy mạnh, các thương hiệu Everland, Crystal Holidays, CRH... ngày càng được khẳng định và nhận diện rộng rãi trên thị trường.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin bày tỏ sự tri ân đến Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác cùng toàn thể CBNV và người lao động đã tin tưởng, đồng hành cùng Ban lãnh đạo để góp phần đạt được những thắng lợi của Tập đoàn trong năm 2023.

Năm 2024, mặc dù thế giới vẫn còn tiềm ẩn nhiều xung đột và bất ổn, tình hình trong nước còn không ít khó khăn, nhưng những thời cơ, vận hội đang mở ra cho nền kinh tế và cộng đồng doanh nghiệp là rất lớn. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn Everland đã xác định những nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cho năm 2024 là: Kiên trì thực hiện chiến lược phát triển bền vững; Đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản; Tiếp tục mở rộng các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm, dịch vụ mới; Nâng cao hiệu quả tài chính, huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển; Tiếp tục kiện toàn bộ máy, tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao; Chăm lo cải thiện đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV và người lao động; bảo đảm tốt các quyền lợi của Cổ đông; Đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng bá và định vị thương hiệu Everland, Crystal Holidays, CRH trên thị trường trong nước và quốc tế.

Hội đồng quản trị Tập đoàn Everland mong muốn Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác cùng toàn thể CBNV và người lao động tiếp tục quan tâm, đóng góp trí tuệ và tâm huyết cùng Ban Lãnh đạo thực hiện thắng lợi những nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm trên đây, góp phần đưa Tập đoàn Everland không ngừng phát triển.

Trân trọng./.

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024

CHỦ TỊCH HĐQT



Lê Đình Vinh

PHẦN 01

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Khái quát
2. Quá trình hình thành phát triển
3. Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh
4. Cơ cấu tổ chức quản lý
5. Danh sách các công ty con, thành viên, liên kết

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

III. QUẢN TRỊ RỦI RO

IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Bất Động Sản
2. Xây Dựng
3. Du Lịch
4. Thương Mại - Dịch Vụ

V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Crystal Holidays Harbour Vân Đồn
2. Crystal Holidays Heritage Lý Sơn
3. Crystal Holidays Marina Phú Yên
4. Tổ Hợp Thương Mại, Dịch Vụ Và Du Lịch Nghỉ Dưỡng Xuân Đài Bay
5. Everland Park
6. Tổ Hợp Đô Thị - Du Lịch Flower World Sa Đéc

I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên tiếng Anh	EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND EVERLAND GROUP., JSC
Tên viết tắt	EVERLAND GROUP., JSC

Trụ sở chính	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại	(84-24) 6666 8080
Fax	(84-24) 3200 1234
Website	www.everland.vn
Mã cổ phiếu	EVG (HSX)

Giấy chứng nhận ĐKKD	Số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 09/06/2023.
----------------------	--

Vốn điều lệ	2.152.498.360.000 Đồng (Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).
-------------	---

Lĩnh vực kinh doanh	Bất động sản, Du lịch, Xây dựng, Thương mại
---------------------	---

2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2009 **2010** **2011** **2014**

Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được thành lập năm 2009 với lĩnh vực kinh doanh chính là cung ứng vật liệu xây dựng, tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản. Năm 2010, Sàn Giao dịch Bất động sản Everland chính thức đi vào hoạt động.

Công ty mở rộng kinh doanh các sản phẩm đá ốp lát, gạch, ngói, vật liệu nội ngoại thất cao cấp nhập khẩu từ thị trường Ấn Độ, Trung Quốc, Nhật Bản, Châu Âu và Nam Mỹ... thông qua hệ thống siêu thị Luxury Houses tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc. Bên cạnh đó, Everland còn là nhà thầu uy tín, chuyên thi công hoàn thiện các công trình dân dụng, trụ sở làm việc các cơ quan, doanh nghiệp.

2015

Everland bắt đầu chuyển hướng sang lĩnh vực bất động sản bằng việc hợp tác với các đối tác triển khai dự án tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác. Cũng trong giai đoạn này, quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Công ty có sự tăng trưởng mạnh; uy tín và thương hiệu của Everland được khẳng định vững chắc trên thị trường.

2016

2017

Ngày 19/02/2017, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng với số vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Ngày 08/06/2017, 30 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (Mã chứng khoán: EVG) được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE). Đây là dấu mốc quan trọng nâng tầm vị thế Công ty và nâng cao năng lực quản trị theo hướng minh bạch và chuyên nghiệp.

2018

2022

Đại dịch Covid 19 bùng phát trên toàn thế giới, gây tác động sâu sắc về kinh tế - xã hội đối với các quốc gia, trong đó có Việt Nam. Các doanh nghiệp và người dân phải thực hiện giãn cách xã hội và các biện pháp phòng chống dịch nghiêm ngặt của Chính phủ. Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Everland vẫn nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh, chăm lo sức khỏe và đời sống cho người lao động. Tuy nhiên, như nhiều doanh nghiệp khác, Tập đoàn Everland đã phải điều chỉnh chiến lược đầu tư, kinh doanh trong giai đoạn này theo hướng tái cấu trúc ngành nghề và mô hình hoạt động, thu hẹp quy mô các lĩnh vực, giãn tiến độ triển khai một số dự án, v.v... để thích ứng với tình hình và giảm thiểu các thiệt hại, rủi ro.

2021

2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Everland đổi tên thành Tập đoàn Everland (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 03/06/2020), hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Tập đoàn Everland tiếp tục gia tăng, các lĩnh vực hoạt động không ngừng được mở rộng. Trong đó, lĩnh vực đầu tư bất động sản có sự tăng tốc với hàng loạt dự án được triển khai trên cả nước. Lĩnh vực du lịch dịch vụ có bước đột phá với nhiều thương hiệu mới ra đời như Crystal Holidays Hospitality (quản lý khách sạn), Crystal Holidays Marina (cảng biển), Crystal Holidays Cruise (du thuyền), Active Travel (du lịch)...

2019

2023

Bước vào giai đoạn phục hồi sau đại dịch Covid 19, một mặt Tập đoàn Everland tiếp tục quá trình tái cấu trúc nhằm tối ưu hóa mô hình quản trị và kinh doanh; mặt khác tăng cường mở rộng quy mô đầu tư, tăng tốc triển khai các dự án, đẩy mạnh hoạt động M&A trên toàn quốc nhằm định vị vững chắc thương hiệu Tập đoàn Everland là “Nhà phát triển bất động sản bền vững”. Bên cạnh đó, Tập đoàn Everland đẩy mạnh phát triển các thương hiệu về du lịch, dịch vụ và tăng cường mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác uy tín trong các lĩnh vực xây dựng, công nghệ, điện tử, du lịch, quản lý khách sạn... trong và ngoài nước.

Nay

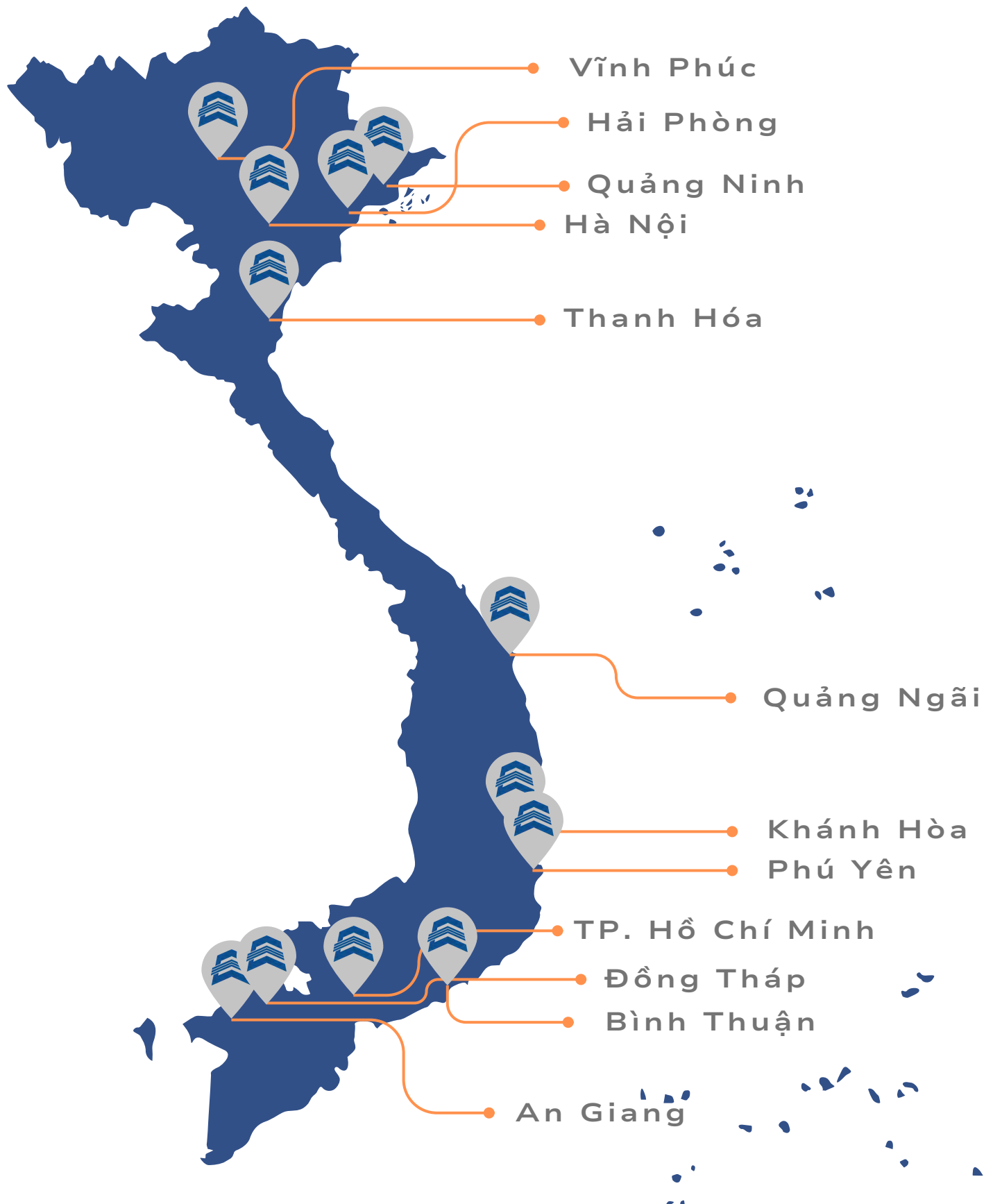
3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH & ĐỊA BÀN KINH DOANH

3.1. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Bán buôn hàng nông sản, lâm sản; sản xuất đồ gỗ... ;
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng;
- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

3.2.Địa bàn kinh doanh

Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa; Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Bình Thuận, Đồng Nai, An Giang, Đồng Tháp, Hồ Chí Minh.

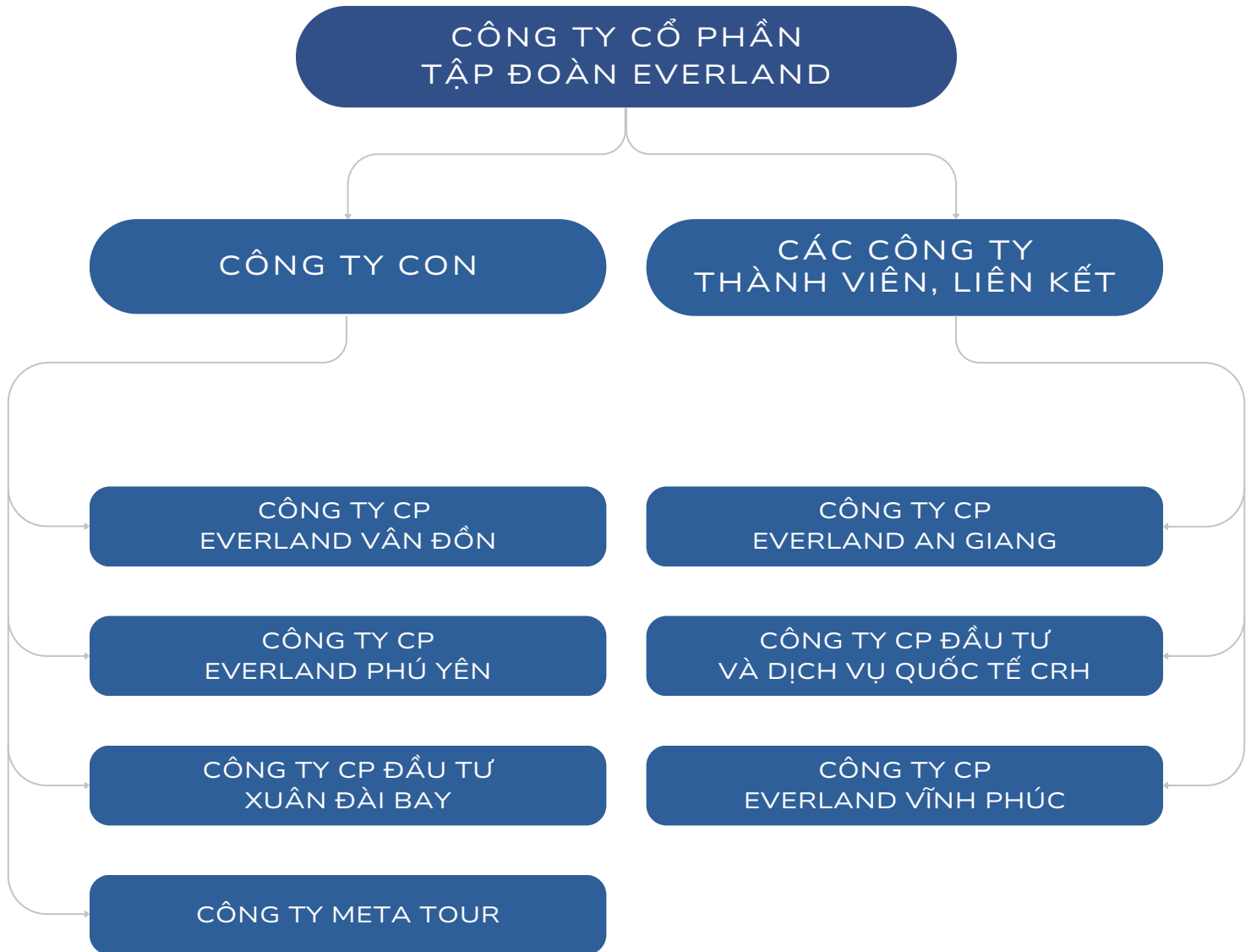


4. CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ

4.1. Sơ đồ tổ chức bộ máy của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland



4.2.Sơ đồ tổ chức của Everland và các công ty con, công ty thành viên



4.3.Cơ cấu tổ chức quản trị

Cơ cấu tổ chức quản trị của Everland gồm



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Everland. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị (HĐQT) do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban khác.

BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc gồm có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của HĐQT; Chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng giám đốc.

CÁC PHÒNG, BAN CHỨC NĂNG

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

5. DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

5.1. Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VÂN ĐỒN

- Địa chỉ: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 5701987961 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2021.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 VND (Bảy trăm năm mươi tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 60% vốn điều lệ.
- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:
- Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là chủ 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, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất 2,6 ha, tổng vốn đầu tư 5.500 tỷ đồng và được UBND tỉnh Quảng Ninh lựa chọn là dự án động lực phát triển của Khu kinh tế Vân Đồn. Dự án đã hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng ngày 30/4/2022. Chủ đầu tư đang tập trung đẩy mạnh thi công để hoàn thành và đưa dự án vào sử dụng đúng tiến độ. Việc bán sản phẩm căn hộ của dự án cũng được triển khai song song với tiến độ thi công.
- Về tình hình tài chính: Theo Báo cáo tài chính năm 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là 1.050.517.838.599 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 904.273.714 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND PHÚ YÊN

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107514311 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 91,25% vốn điều lệ.
- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:
- Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có tổng diện tích đất là 24,36 ha, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19ha. Nhà đầu tư đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 100% phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá, hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước phân khu trên đảo Cù lao Ông Xá..
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của công ty cổ phần Everland Phú Yên là 406.141.010.194 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.855.680.948 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN ĐÀI BAY

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0106800084 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 24/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng, Dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:
- Về tình hình hoạt động: 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 phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô sử dụng đất 7,3 ha, tổng vốn đầu tư 786 tỷ đồng. Nhà đầu tư đã hoàn thành GPMB, thiết kế cơ sở dự án “và hiện đang hoàn thiện thủ tục giao đất và xin cấp phép xây dựng để triển khai dự án trong Quý II/2024.
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là 254.106.587.841 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.412.163.104 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN META TOUR

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0110017006 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15/12/2023.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế, dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 90% vốn điều lệ.
- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:
- Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Meta Tour có hoạt động kinh doanh chính là dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, dịch vụ lưu trú, vé máy bay, vận tải hành khách.
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Meta Tour là 10.005.611.456 VND, tổng doanh thu trong kỳ là 4.331.319.316 VND và chưa có lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.

5.2.Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND AN GIANG

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà - 49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0317140817 do Sở KH&ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Dịch vụ du lịch, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 45,83%.
- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:

Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland An Giang là nhà đầu tư thứ cấp thực hiện dự án tại Lô số 13 và Lô số 14 Khu đô thị Đại Phước (huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) trên cơ sở nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Đại Phước từ Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho phép đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư của dự án Khu đô thị Đại Phước đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland An Giang là 1.736.191.128.343 đồng, lợi nhuận trước thuế là 2.817.331.984 đồng

5.3. Công ty thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ CRH

- Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107930713 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15/09/2023.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ giải trí; Du lịch lữ hành; Đại lý vé máy bay; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 18,92% vốn điều lệ.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH có hoạt động kinh doanh chính là lưu trú du lịch, lữ hành quốc tế và nội địa, tổ chức tour du lịch, đại lý vé máy bay. Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH là 3.490.206.378.142 VND, lợi nhuận trước thuế là 231.443.541 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VĨNH PHÚC

- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
- GCN ĐKDN số: 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/05/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ thực góp: 140 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 25%.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc có hoạt động kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản. Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc là 4.655.567.952.150 VND, lợi nhuận trước thuế là 177.041.454 VND.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

1. TẦM NHÌN



Đến năm 2030, Everland trở thành Tập đoàn đa lĩnh vực có uy tín tại Việt Nam, có tiềm lực tài chính vững mạnh, đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, hệ thống quản trị và kinh doanh chuyên nghiệp, tinh gọn, hiệu quả, đi đầu về ứng dụng công nghệ thông tin.

2. SỨ MỆNH

Tiên phong phát triển bất động sản bền vững; đón đầu xu hướng về xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, du lịch; kiến tạo những dự án, công trình hiện đại, khác biệt, tiện ích, thân thiện môi trường; đem đến không gian sống, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đẳng cấp cho khách du lịch và cộng đồng.

3. GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Văn hóa: Gắn kết cùng phát triển
Tinh thần: Sáng tạo, cống hiến
Hành động: An toàn, hiệu quả
Sản phẩm: Niềm tin của khách hàng

4. TRIẾT LÝ KINH DOANH

Với triết lý “Khác biệt để thành công”, Tập đoàn Everland luôn đề cao sự sáng tạo, đổi mới trong tư duy, hành động, chiến lược và giải pháp kinh doanh. Coi yếu tố khác biệt về sản phẩm, dịch vụ, chiến lược và giải pháp là vũ khí cạnh tranh trên thương trường và là bí quyết thành công của Tập đoàn.

Giữ vững tôn chỉ “Cộng hưởng giá trị, chia sẻ lợi ích”, Tập đoàn Everland không ngừng nỗ lực, kiến tạo các giá trị bền vững cho doanh nghiệp, cổ đông, xã hội và cộng đồng. Đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác để cộng hưởng giá trị và cùng chia sẻ lợi ích, đem đến những sản phẩm, dịch vụ hoàn hảo cho khách hàng, vì tương lai phát triển của cộng đồng, xã hội và đất nước.

III. QUẢN TRỊ RỦI RO

1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Năm 2023, tình hình thế giới tiếp tục gặp nhiều thách thức. Nền kinh tế hầu hết các nước đều tăng trưởng chậm khiến tổng cầu hàng hóa giảm; lạm phát vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công của chính phủ tăng lên mức kỷ lục. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với dự báo trước đây theo các hướng khác nhau nhưng hầu hết các dự báo đều thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022. Ở trong nước, nền kinh tế Việt Nam chịu tác động đáng kể từ bên ngoài. Các động lực tăng trưởng bị chậm lại hoặc suy giảm, không phát huy hiệu quả, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Tăng trưởng GDP đạt 5,05%, thấp hơn chỉ tiêu đề ra là 6,5%.

Trước những rủi ro, biến động của nền kinh tế thế giới và trong nước, Tập đoàn Everland đã chủ động theo dõi sát mọi diễn biến của nền kinh tế và thị trường, nhận diện khó khăn, thách thức và cơ hội nảy sinh để kịp thời đề ra các biện pháp ứng phó hữu hiệu. Tập đoàn đã chủ động điều chỉnh nhịp độ đầu tư, tiến độ triển khai các dự án bất động sản một cách hợp lý, điều tiết các nguồn lực đầu tư hài hòa, tập trung nguồn lực cho các dự án đem lại hiệu quả sớm, đồng thời tăng cường hoạt động M&A các dự án có nhiều tiềm năng để gia tăng tài sản và cơ hội phát triển trong tương lai.

2. RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

Hệ thống pháp luật của Việt Nam đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện, các quy định pháp luật thường xuyên được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới để phù hợp với yêu cầu của thực tiễn. Trong năm 2023 và đầu 2024, lần lượt các Luật Đất đai sửa đổi, Luật Nhà ở sửa đổi, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, cùng hàng loạt nghị định hướng dẫn các luật trên đã được ban hành. Những sửa đổi, bổ sung này một mặt góp phần tháo gỡ những vướng mắc pháp lý cho các doanh nghiệp trong thực tiễn hoạt động, giúp cho môi trường đầu tư, kinh doanh ngày càng thông thoáng, nhưng mặt khác, sự thay đổi thường xuyên của pháp luật cũng khiến cho môi trường đầu tư kinh doanh nói chung và môi trường pháp lý nói riêng trở nên bất ổn, đặt các doanh nghiệp và nhà đầu tư trước những rủi ro về pháp lý rất lớn.

Để quản trị rủi ro pháp lý, Tập đoàn Everland đã chủ động theo dõi sát sao những chuyển động trong hoạt động lập pháp, nắm chắc các quy định pháp luật được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới có liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn. Ban pháp chế Tập đoàn có trách nhiệm thường xuyên rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chế nội bộ, các hồ sơ pháp lý dự án đầu tư và các hồ sơ kinh doanh của Tập đoàn và các công ty con, đảm bảo luôn cập nhật và phù hợp với các quy định mới của pháp luật, giảm thiểu tối đa những rủi ro có thể nảy sinh từ những thay đổi của pháp luật.

3. RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ VÀ KINH TẾ NGÀNH

Các chỉ số kinh tế vĩ mô như tỷ lệ tăng trưởng GDP toàn cầu và từng quốc gia, tỷ lệ lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... đều có ảnh hưởng lên các nền kinh tế nói chung cũng như từng ngành kinh tế. Trong năm 2023, GDP toàn cầu được dự báo tăng khoảng 2,2%, mức thấp nhất trong nhiều thập kỷ gần đây. Trong khi tỷ lệ lạm phát ở nhiều quốc gia châu Âu, và Bắc Mỹ tăng cao, buộc các Chính phủ phải duy trì chính sách lãi suất cao để điều tiết thị trường tài chính, khiến cho sức cầu của các nền kinh tế nói chung cũng như sức mua của người dân và doanh nghiệp ở các quốc gia đều giảm sút. Điều này đã gây tác động tiêu cực lên các ngành du lịch, dịch vụ, bất động sản...

Ngoài tác động của các yếu tố kinh tế vĩ mô toàn cầu, trong năm qua ngành bất động sản, xây dựng, du lịch dịch vụ tại Việt Nam còn chịu ảnh hưởng bởi hàng loạt yếu tố bất lợi khác như thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng do cung vượt cầu, tồn kho bất động sản lớn, ngành du lịch phục hồi chậm do hàng loạt yếu tố như mức tiêu dùng giảm, giá vé máy bay liên tục tăng, chính sách visa còn chưa hợp lý, v.v... khiến các doanh nghiệp hoạt động trong những ngành này tiếp tục gặp khó khăn. Để quản trị các rủi ro về kinh tế vĩ mô và kinh tế ngành, Tập đoàn Everland đã chủ động nghiên cứu, đưa ra các giải pháp như tiết giảm chi phí để giảm giá thành sản phẩm, dịch vụ; đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ; xây dựng chính sách giá phù hợp với túi tiền của người tiêu dùng; áp dụng các chính sách khuyến mại và các ưu đãi hấp dẫn để kích cầu và thu hút khách hàng sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn.

4. RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Rủi ro về môi trường là các mối đe dọa thực tế hoặc tiềm ẩn tác động đến môi trường thông qua nguồn nước thải, khí thải, chất thải, hoặc gây suy giảm tài nguyên thiên nhiên, biến đổi khí hậu... Những năm gần đây, đặc biệt là trong năm 2023, chính phủ hàng loạt nước trong đó có Việt Nam đã và đang có những chính sách, giải pháp quyết liệt và ban hành những quy định nghiêm ngặt để kiểm soát tình trạng phát thải khí CO₂ và các nguồn phát thải khác gây nguy hại đến môi trường, đồng thời nâng cao trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp trong việc kiểm soát phát thải, khắc phục sự cố về môi trường. Điều này khiến cho chi phí về bảo vệ môi trường ngày càng gia tăng, đè nặng lên các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực về bất động sản, xây dựng, du lịch...

Để kiểm soát rủi ro về môi trường, Tập đoàn Everland luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong các hoạt động đầu tư, xây dựng, du lịch và dịch vụ. Đối với các dự án đầu tư bất động sản và xây dựng, Tập đoàn luôn chấp hành nghiêm chỉnh quy trình lập và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), các tiêu chuẩn, quy chuẩn về bảo vệ môi trường, phòng chống ô nhiễm. Bên cạnh đó, Tập đoàn luôn sẵn sàng các giải pháp ứng phó và khắc phục sự cố về môi trường để ngăn ngừa và giảm thiểu các thiệt hại xảy ra.

5. RỦI RO ĐẶC THÙ

Rủi ro về tiến độ triển khai dự án

Đặc thù của lĩnh vực đầu tư bất động sản là nhu cầu về vốn rất lớn, tiến độ thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm, nhất là trong bối cảnh thị trường bất động sản ảm đạm hiện nay. Điều này có thể gây ra rủi ro tăng chi phí, giảm lợi nhuận, thậm chí mất cân đối dòng tiền của doanh nghiệp chủ đầu tư.

Để kiểm soát rủi ro này, Tập đoàn Everland chủ yếu sử dụng vốn tự có và các nguồn vốn thặng dư để đầu tư các dự án bất động sản. Nguồn vốn tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp chỉ được huy động khi cần thiết và với một tỷ lệ an toàn. Đồng thời Tập đoàn rất coi trọng việc sử dụng các nguồn vốn này có hiệu quả để đảm bảo khả năng thanh toán gốc và lãi.

Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Giải phóng mặt bằng là vướng mắc lớn nhất của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay. Việc chậm trễ trong khâu giải phóng mặt bằng có thể dẫn đến chậm tiến độ triển khai dự án, làm đội chi phí đầu tư, làm phát sinh các vấn đề phức tạp khác, thậm chí có thể khiến dự án bị đổ vỡ.

Để kiểm soát rủi ro này, Tập đoàn Everland luôn chú trọng việc xây dựng phương án đền bù, hỗ trợ tái định cư các dự án, trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở thực hiện; xây dựng các chính sách đền bù, hỗ trợ linh hoạt, đảm bảo hài hòa lợi ích người dân và doanh nghiệp trong công tác giải phóng mặt bằng, tạo đồng thuận cao để người dân tự nguyện nhận đền bù.

IV. CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

Các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland gồm: Bất động sản, Xây dựng, Du lịch, Thương mại - Dịch vụ. Trong đó, Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chủ đạo; Xây dựng là lĩnh vực truyền thống; Du lịch là động lực tăng trưởng; Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực gắn kết giữa các lĩnh vực còn lại là Bất động sản - Xây dựng - Du lịch.

1. BẤT ĐỘNG SẢN

Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Tập đoàn Everland trong hiện tại và tương lai. Với việc định vị mục tiêu trở thành “Nhà phát triển bất động sản bền vững”, Tập đoàn đã theo đuổi chiến lược đầu tư đa dạng, hướng tới nhiều đối tượng khách hàng với nhiều phân khúc sản phẩm bất động sản khác nhau như: BĐS du lịch, nghỉ dưỡng, đô thị, nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại.

Thương hiệu bất động sản Everland đã được khẳng định trên thị trường thông qua hàng loạt dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng 4-5* tại các vị trí đặc địa, các vùng biển giàu tiềm năng về du lịch, cùng với các dự án đô thị, nhà ở đang được Tập đoàn triển khai tại nhiều tỉnh thành trên cả nước. Có thể kể đến một số dự án tiêu biểu như: Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (Quảng Ninh); Tổ hợp Everland Park Hill Golf & Residences (Thanh Hóa); Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Quảng Ngãi); Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên; Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (Phú Yên); Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park (Khánh Hòa); Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc (Đồng Tháp).

Ngoài ra, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên cũng đang thực hiện thủ tục đầu tư một số dự án bất động sản đô thị và nhà ở tại các địa phương có nhiều tiềm năng phát triển như Hà Nội, Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Đồng Nai, An Giang, v.v...

2. XÂY DỰNG

Xây dựng là lĩnh vực truyền thống của Tập đoàn Everland được triển khai từ những ngày đầu thành lập. Với đội ngũ kỹ sư, kỹ thuật viên và công nhân có tay nghề cao và giàu kinh nghiệm, cùng với lợi thế là đơn vị chuyên cung ứng vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản, Tập đoàn Everland đã trở thành một nhà thầu uy tín trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình. Thương hiệu nhà thầu Everland gắn liền với các dự án, công trình xây dựng dân dụng và trụ sở cơ quan, doanh nghiệp tại Hà Nội và nhiều địa phương trên cả nước, như: Dự án Nhà ga T2 Cảng hàng không Quốc tế Nội Bài; Dự án Tổ hợp công trình Văn phòng và Nhà ở SunSquare Mỹ Đình (Hà Nội); Dự án Trung tâm Thương mại Lotte (Hà Nội); Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh (Hà Nội); Dự án Khu đô thị Thành phố giao lưu (Hà Nội); Công trình Khách sạn Nacimex Nam Định (TP. Nam Định); Công trình Khách sạn Đông Bắc (Móng Cái, Quảng Ninh); Công trình Trụ sở làm việc của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại TP. Hồ Chí Minh; Công trình Tòa nhà Trụ sở Ngân hàng Vietcombank tại TP. Hồ Chí Minh; v.v...

Trong chiến lược của Tập đoàn Everland, lĩnh vực xây dựng tiếp tục được mở rộng phát triển. Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ đầu tư và tăng cường năng lực cho các công ty thành viên để trở thành các nhà thầu độc lập, vừa tham gia đấu thầu các công trình xây dựng, vừa đảm nhận thi công hoàn thiện các dự án do Tập đoàn đầu tư.

3. DU LỊCH

Du lịch là lĩnh động lực tăng trưởng của Tập đoàn Everland và các công ty thành viên. Với lợi thế của một đơn vị tiên phong phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn Everland có năng lực cung cấp một số lượng lớn phòng khách sạn, villa, bungalow phục vụ khai thác du lịch, và số lượng này sẽ liên tục được bổ sung trong tương lai. Vừa đầu tư hạ tầng du lịch, vừa tổ chức hoạt động khai thác du lịch cũng là cách đi riêng trong chiến lược phát triển của Tập đoàn Everland so với nhiều đơn vị khác trên thị trường.

Hiện tại, thông qua các công ty con và công ty liên kết, Tập đoàn Everland sở hữu hàng loạt thương hiệu uy tín về du lịch như: Crystal holidays, Active Travel Asia, Mekong Tour, Meta Tour, Indochina Tour, Blue Diamond... Các thương hiệu này hiện nay đang trực tiếp quản lý, vận hành các khu du lịch, nghỉ dưỡng do Tập đoàn Everland đầu tư, khai thác hoặc liên kết sở hữu trên cả nước. Đồng thời trực tiếp phục vụ du khách với hơn 300 tour du lịch in-bound, out-bound và nội địa kết nối hàng nghìn điểm đến tại Việt Nam và trên toàn thế giới.

Chiến lược của Tập đoàn Everland là lựa chọn con đường phát triển du lịch bền vững. Tập đoàn luôn nỗ lực sáng tạo, đổi mới không ngừng, đón đầu xu thế phát triển về công nghệ và nhu cầu của thị trường mang lại những sản phẩm du lịch chất lượng, đa dạng, mang tầm quốc tế nhưng vẫn bảo tồn nguyên vẹn các nét đẹp văn hóa bản địa và di sản địa phương.

4. THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực đóng vai trò động lực cho sự phát triển năng động, nhằm tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn và các công ty thành viên. Theo chiến lược của Tập đoàn Everland, hoạt động thương mại chủ yếu nhằm mục tiêu gắn kết và tương hỗ cho các lĩnh vực xây dựng và bất động sản, do đó sẽ tập trung vào mảng nhập khẩu và cung ứng vật liệu xây dựng, nguyên liệu, thiết bị công trình. Các mặt hàng kinh doanh chủ đạo vẫn là xi măng, sắt thép, đá ốp lát, gạch ngói nhập khẩu, thiết bị vệ sinh, thép định hình, khung nhôm, kính xây dựng, v.v... Trong khi đó, hoạt động dịch vụ sẽ tập trung chủ yếu vào các nhóm dịch vụ gia tăng nhằm khai thác hiệu quả và tăng thêm tiện ích cho các dự án bất động sản đô thị, nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú, hạ tầng du lịch do Tập đoàn đầu tư, gồm: Quản lý khách sạn, Nhà hàng, ăn uống (F&B), Trung tâm thương mại, outlet, mua sắm, Vui chơi giải trí, Du thuyền, Sân golf, Khai thác hạ tầng dịch vụ du lịch (bến cảng, bãi tắm...).

V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. DỰ ÁN TỔ HỢP DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG VÀ GIẢI TRÍ CRYSTAL HOLIDAYS HARBOUR VÂN ĐỒN



Nằm trong quần thể Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên tại trung tâm thị trấn Cái Rồng, huyện Vân Đồn, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là tổ hợp nghỉ dưỡng - giải trí - giao thương cao cấp quy mô lớn, đồng bộ và hiện đại bậc nhất tại Vân Đồn, và là một trong những dự án động lực cho sự phát triển của Khu kinh tế Vân Đồn trong tương lai.

Tọa lạc tại vị trí 2 mặt tiền tiếp giáp vịnh Bái Tử Long, dự án cách Bến cảng cao cấp Ao Tiên chỉ 5 phút đi bộ, cách Cảng hàng không Quốc tế Vân Đồn 7 km, cách tuyến đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái 5 km. Quy mô dự án gồm 5 tòa khách sạn và căn hộ “resort apartment”, 1 tòa trung tâm hội nghị quốc tế 1.500 chỗ, cùng các công trình phụ trợ cao cấp về nghỉ dưỡng, thể thao, giải trí, mua sắm. Được quy hoạch bài bản và thiết kế, thi công, giám sát và quản lý bởi các thương hiệu uy tín trong và ngoài nước, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn hứa hẹn trở thành một điểm nhấn kiến trúc tuyệt đẹp giữa kỳ quan Vịnh Bái Tử Long, một điểm đến mới đầy quyến rũ và khác biệt dành cho du khách, thương gia, nhà đầu tư trong nước và quốc tế đến với Vân Đồn.

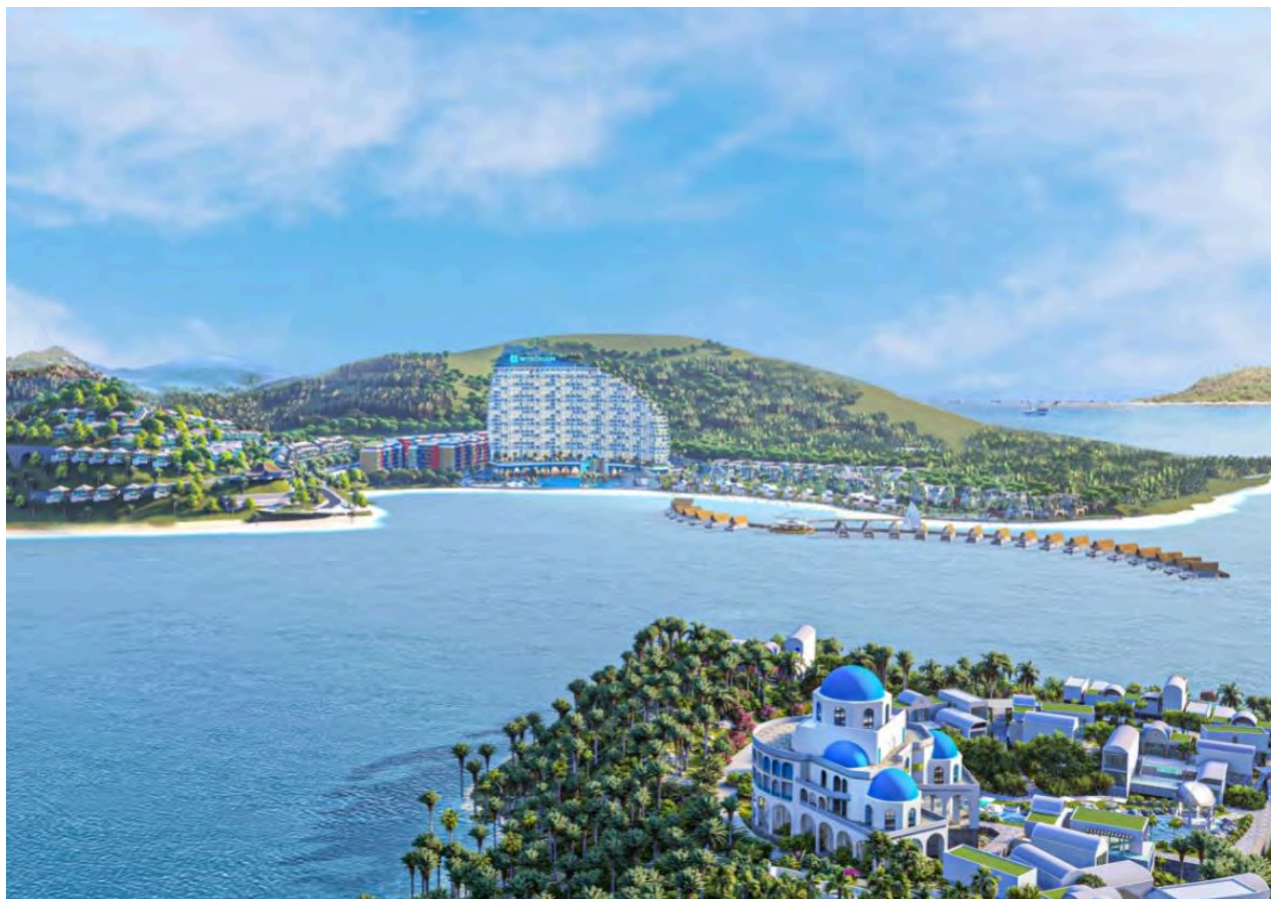
2. TỔ HỢP DU LỊCH VĂN HÓA DI SẢN LÝ SƠN (CRYSTAL HOLIDAYS HERITAGE LÝ SƠN)



Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Crystal Holidays Heritage Lý Sơn) nằm tại huyện đảo Lý Sơn – nơi được mệnh danh là thiên đường biển xanh của tỉnh Quảng Ngãi. Với mong muốn cùng chung tay xây dựng Lý Sơn thành đô thị biển xanh, sạch, đẹp, bảo tồn và khai thác bền vững tài nguyên thiên nhiên, các giá trị địa chất và văn hóa độc đáo của khu vực, Crystal Holidays Heritage Lý Sơn được đầu tư xây dựng và khai thác theo tiêu chuẩn khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp 5* đầu tiên của huyện đảo Lý Sơn và được quản lý vận hành bởi thương hiệu chuyên nghiệp hàng đầu thế giới về du lịch.

Khi dự án đi vào hoạt động, nơi đây sẽ trở thành điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng hấp dẫn dành cho du khách trong và ngoài nước, là nơi khám phá vẻ đẹp kỳ bí của di sản địa chất độc đáo có một không hai; đồng thời, là không gian văn hóa đặc sắc phục vụ khách tham quan tìm hiểu về huyện đảo Lý Sơn và nền văn hóa Sa Huỳnh, qua đó góp phần giữ gìn, bảo tồn kho tàng di sản văn hóa vật thể và phi vật thể quý giá của quốc gia và nhân loại.

3. TỔ HỢP DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG CRYSTAL HOLIDAYS MARINA PHÚ YÊN (KHU NGHỈ DƯỠNG VŨNG LẮM)



Cách trung tâm thị xã Sông Cầu 12 km về phía Nam, Crystal Holidays Marina Phú Yên tọa lạc tại vị trí vô cùng đặc địa, nằm dọc theo tuyến Quốc lộ 1A, sở hữu tầm nhìn view biển và ôm trọn Khu di tích lịch sử đặc biệt Vũng Lắm – nơi ghi dấu sự kiện giao thương đầu tiên giữa Việt Nam và Hoa Kỳ trong thế kỷ 19. Vị trí Dự án cũng nằm ở trung tâm vùng di sản văn hóa và danh thắng nổi tiếng của tỉnh Phú Yên và cả vùng Nam Trung Bộ.

Lấy cảm hứng từ “Vùng đất của các vị thần”, nơi đây sẽ hình thành quần thể các cụm nghỉ dưỡng cao cấp được đặt tên theo các vị thần trong thần thoại Hy Lạp, với các biệt thự nghỉ dưỡng mặt biển, bungalow trên mặt nước, các tòa lâu đài trên đảo Cù lao Ông Xá, khu phố thương mại (shophouse) và 01 khách sạn cao 25 tầng với 520 phòng ngủ tiêu chuẩn 5*. Dự án cũng sở hữu đầy đủ các công trình dịch vụ tiện ích như hồ bơi nước mặn, bến du thuyền, bãi tắm, đường dạo ven biển, nhà hàng, spa, khu mua sắm, các câu lạc bộ thể thao,... Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ tái hiện khung cảnh làng chài Santorini của vùng Địa Trung Hải, pha trộn với những nét tinh hoa kiến trúc và văn hóa bản địa tạo thành một kiệt tác kiến trúc tráng lệ, một điểm nhấn về cảnh quan và tiện ích đẳng cấp phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế đến với thị xã Sông Cầu nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.

4. TỔ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG XUÂN ĐÀI BAY



Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tọa lạc tại vị trí cửa ngõ Di tích thắng cảnh quốc gia Vịnh Xuân Đài - một trong những vịnh biển đẹp nhất Việt Nam, nơi được ví như “thiên đường ngủ quên” đang chờ được đánh thức. Với địa thế lưng tựa núi, mặt hướng vịnh và có độ cao 90 - 120m so với mặt nước biển, từ nơi đây du khách có thể phóng tầm mắt chiêm ngưỡng toàn cảnh Vịnh Xuân Đài và các danh thắng thiên nhiên như Hòn Gió, Bãi Ôm, Ghành Đỏ, Ghành Đá Đĩa...

Từ ý tưởng tôn trọng và bảo tồn tự nhiên, tận dụng lợi thế về địa hình, cảnh quan và các giá trị văn hóa bản địa, Xuân Đài Bay được thiết kế mô phỏng khung cảnh làng chài Châu Á, với các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và bungalow giữa lưng chừng núi, khu phố thương mại (shophouse), hồ bơi, nhà hàng 360o và một khách sạn 4* cao 9 tầng, đi kèm các công trình tiện ích như công viên nước, vườn hoa, cây cảnh, đường dạo bộ, bãi biển... Khi đi vào khai thác, Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay cùng với Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ tạo thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng đồng bộ 4-6* độc nhất vô nhị tại Phú Yên.

5. TỔ HỢP VUI CHƠI GIẢI TRÍ VÀ NGHỈ DƯỠNG EVERLAND PARK



Nằm ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, cách trung tâm thành phố Nha Trang 15 km và cách Khu kinh tế Vân Phong 20 km dọc theo Quốc lộ 1A, Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park được ví như một dải lụa xanh vắt qua sườn núi chạy về hướng biển, kết nối với Đầm Nha Phu và Vịnh Nha Trang xinh đẹp.

Nhằm đáp ứng nhu cầu về nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và mua sắm của khách du lịch tại thành phố biển Nha Trang, Everland Park được quy hoạch bao gồm quần thể các công trình: Khu biệt thự nghỉ dưỡng trên núi, biệt thự hướng biển, khu phố mua sắm, outlet, khu leo núi, công viên cây xanh, bến du thuyền, du thể thao và dịch vụ trên biển,... Tất cả đều được thiết kế theo phong cách mở, hiện đại, chú trọng các tiện ích phục vụ mọi nhu cầu của khách du lịch nhưng vẫn tôn trọng bảo tồn thiên nhiên, cảnh quan môi trường.

6. TỔ HỢP ĐÔ THỊ - DU LỊCH FLOWER WORLD SA ĐÉC



Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc nằm ở cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Sa Đéc, đóng vai trò là dự án động lực về phát triển đô thị và du lịch của Đồng Tháp nói chung và khu vực Tây Nam Bộ nói riêng.

Lấy cảm hứng từ danh xưng “Khu vườn của Nam Bộ” mà người Pháp đặt cho mảnh đất này, Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc tái hiện khung cảnh khu nhà vườn Đông Dương thơ mộng, kết hợp chức năng du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí nhằm khai thác giá trị cảnh quan và vẻ đẹp của các làng hoa cổ có tuổi đời hàng trăm năm. Dự án bao gồm sản phẩm đa dạng: resort, khách sạn, nhà vườn, biệt thự, khu phố thương mại, shophouse, vườn hoa, công viên cây xanh, hồ nước, khu cắm trại, khu trải nghiệm trồng và thu hoạch hoa tươi, v.v...Điểm nhấn trung tâm của Dự án là Bảo tàng hoa có quy mô lớn nhất cả nước, quảng trường và các khu chuyên đề dành cho các hoạt động giao lưu văn hóa, thương mại, tổ chức festival hoa, triển lãm hoa và các làng nghề truyền thống của địa phương...

Dự án được kỳ vọng sẽ biến Sa Đéc trở thành một điểm đến mới hấp dẫn, qua đó góp phần nâng tầm thương hiệu du lịch của thủ phủ hoa Sa Đéc nói riêng và tỉnh Đồng Tháp nói chung.

PHẦN 02

BÁO CÁO TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

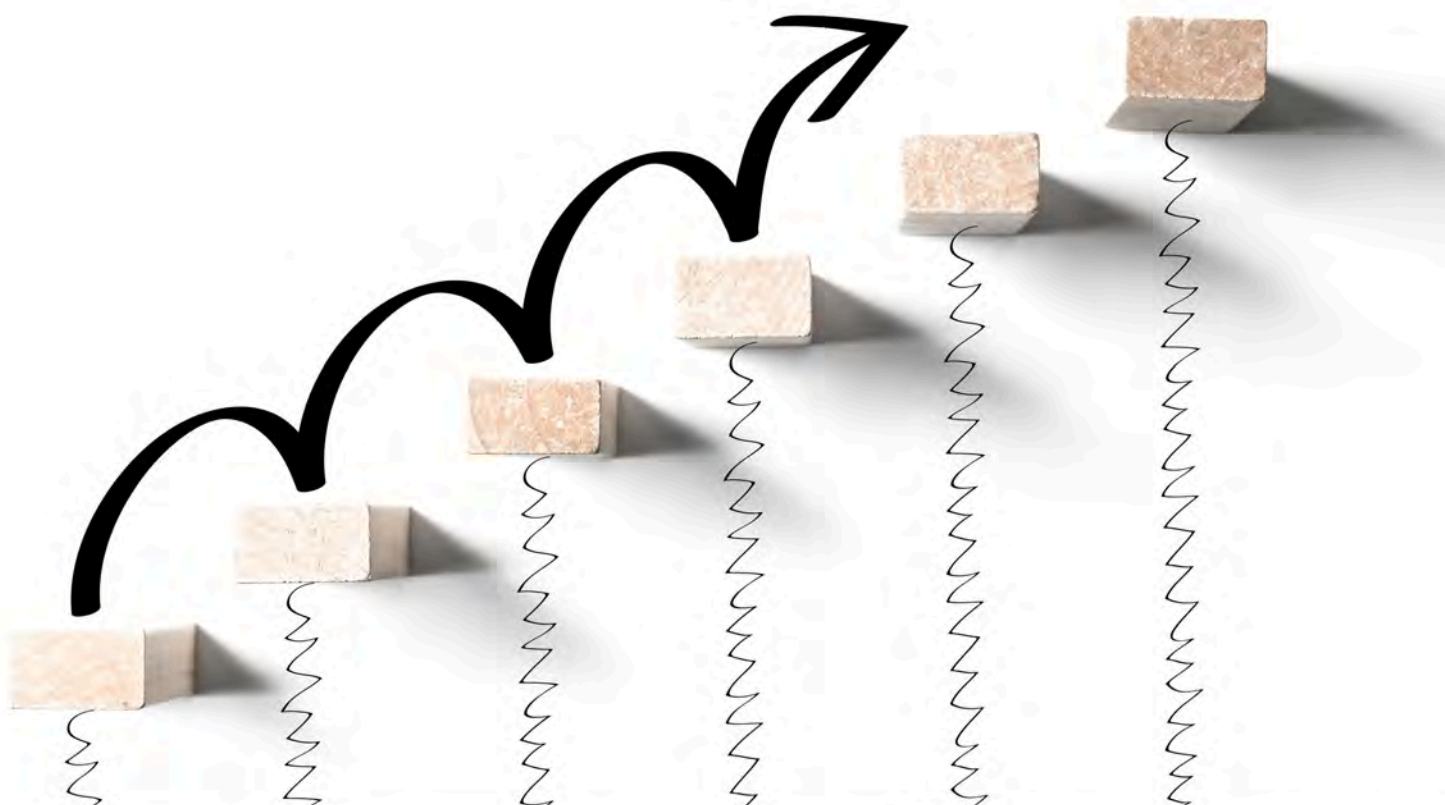
1. Kết quả kinh doanh hợp nhất
2. Kết quả kinh doanh của Everland
3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực
4. Chiến lược phát triển thương hiệu
5. Tình hình đầu tư các dự án
6. Tình hình tài chính Everland

III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

V. ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

VI. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN



I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THẾ GIỚI

Năm 2023, tình hình thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Hầu hết các nền kinh tế đều tăng trưởng chậm; lạm phát trung bình vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ bị thắt chặt, nợ công của chính phủ tăng lên mức kỷ lục, xung đột Nga - Ucraina vẫn căng thẳng, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với trước đó, hầu hết cho thấy đều thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022.

2. TẠI VIỆT NAM

Ở trong nước, nền kinh tế Việt Nam chịu tác động đáng kể từ bên ngoài. Các động lực tăng trưởng bị chậm lại hoặc suy giảm, không phát huy hiệu quả, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, thị trường tài chính, tín dụng bị thắt chặt, thị trường du lịch tuy có phục hồi nhưng còn chậm. Tuy nhiên, với những nỗ lực không ngừng nghỉ của Chính phủ, doanh nghiệp và người dân nhằm khai thông các nguồn lực, đẩy mạnh các hoạt động đầu tư, sản xuất-kinh doanh, tiêu dùng, nền kinh tế Việt Nam vẫn có một năm đầy khởi sắc. GDP năm 2023 của cả nước đạt khoảng trên 5,05%, cao hơn gấp đôi mức tăng GDP trung bình thế giới và thuộc nhóm các nước có tốc độ tăng trưởng cao nhất thế giới.



II.KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

Trước khó khăn chung của nền kinh tế và ngành bất động sản, du lịch, Ban Tổng giám đốc Tập đoàn Everland dưới sự chỉ đạo của HĐQT đã kiên trì bám sát các mục tiêu, nhiệm vụ kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua, đề ra các giải pháp linh hoạt để thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023 với các kết quả cụ thể như sau:

1.CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH HỢP NHẤT (ĐÃ KIỂM TOÁN)

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục chỉ tiêu	Giá trị thực hiện năm 2023
1	Tổng doanh thu	1.090.134.190.400
2	Lợi nhuận sau thuế	31.435.352.432
3	Tổng tài sản	3.601.142.362.409
4	Vốn chủ sở hữu	2.629.310.515.961

2.CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CỦA CÔNG TY MẸ (ĐÃ KIỂM TOÁN)

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Giá trị thực hiện (Tỷ VNĐ)	Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch (%)	Tỷ lệ tăng trưởng so với năm 2022 (%)
1	Tổng doanh thu	678.120.027.956	(-29%)	(-16%)
2	Lợi nhuận sau thuế	25.580.975.705	(-79%)	11%
3	Tổng tài sản	2.927.959.846.066	17%	28%

3.KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG LĨNH VỰC

3.1.Lĩnh vực Bất động sản

Dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn” được tập trung đẩy mạnh thi công để hoàn thành và đưa vào sử dụng đúng tiến độ. Việc bán sản phẩm căn hộ của dự án cũng được triển khai song song với tiến độ thi công.

Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay đã hoàn thành GPMB, thiết kế cơ sở dự án “Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay”. Hiện đang hoàn thiện thủ tục giao đất và xin cấp phép xây dựng để triển khai dự án trong Quý II/2024.

Công ty cổ phần Everland Phú Yên đã hoàn thành cơ bản công tác GPMB dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Marina Phú Yên”, hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước phân khu trên đảo Cù lao ông Xá.

Các dự án đầu tư khác của Tập đoàn tại Quảng Ngãi, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Đồng Tháp... cũng đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý. Trong đó, dự án “Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn” đã GPMB xong, hoàn thành cập nhật vào đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt) và Quy hoạch phân khu 1/2000 đô thị Lý Sơn và Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Lý Sơn; dự án “Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc” tại Đồng Tháp được phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án thành phần, trong đó dự án “Khu đô thị Bốn Mùa” quy mô 23,2 ha đã có quyết định chủ trương đầu tư.

Năm 2023 mặc dù thị trường Bất động sản đang trầm lắng, nhiều doanh nghiệp BĐS gặp khó khăn, nhưng với tầm nhìn dài hạn và chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn đã tranh thủ thời cơ để xúc tiến M&A và mua lại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị tiềm năng tại Hà Nội, Đồng Nai, Bình Thuận,...

Ngoài ra, trong năm vừa qua Tập đoàn Everland tiếp tục tiến hành khảo sát để mở rộng các dự án đầu tư tại một số địa phương như Quảng Ninh, Hải Phòng, Thanh Hóa...

3.2.Lĩnh vực kinh doanh thương mại, du lịch, dịch vụ

Doanh thu từ lĩnh vực truyền thống là kinh doanh vật liệu xây dựng vẫn được duy trì. Bên cạnh đó, doanh thu từ kinh doanh vận tải du lịch, bán lẻ, F&B... của các công ty thành viên cũng không ngừng gia tăng.

Trong lĩnh vực du lịch, Công ty cổ phần Du lịch Crystal Holidays tiếp tục đẩy mạnh khai thác các tour in-bound truyền thống như Active Travel Asia, Indochina Tour, Mekong Tour... Bên cạnh đó, Crystal Holidays cũng tăng cường các tour du lịch nội địa tới các điểm đến như Hạ Long, Vân Đồn, Đà Nẵng, Nha Trang, Phan Thiết, Phú Quốc... Trong năm 2023, Crystal Holidays cũng tiếp nhận, quản lý và khai thác các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; đồng thời không ngừng mở rộng mạng lưới liên kết các khách sạn, cơ sở lưu trú, hoàn thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch để phục vụ khách hàng ngày một tốt hơn.

3.3.Lĩnh vực tài chính và phát triển nguồn vốn

Hết năm 2023, tổng tài sản của công ty mẹ Everland đạt 2.928 tỷ đồng, tăng 17% so với năm 2022; vốn chủ sở hữu là 2.257 tỷ đồng; trong khi tổng tài sản hợp nhất của Tập đoàn là 3.601 tỷ đồng, tăng 35% so với năm 2022, vốn chủ sở hữu hợp nhất là 2.629 tỷ đồng. Trong bối cảnh thị trường tài chính tín dụng gặp khó khăn, Tập đoàn đã ưu tiên lựa chọn giải pháp tài chính an toàn, dựa chủ yếu vào vốn chủ sở hữu, không dùng đòn bẩy tài chính. Do vậy, hiện tại dư nợ tín dụng trung và dài hạn của Tập đoàn và các công ty con đều ở ngưỡng an toàn, không có nợ trái phiếu.

Tình hình thanh toán công nợ với khách hàng cũng đảm bảo đúng tiến độ, không có nợ xấu. Công ty cũng hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

3.4.Lĩnh vực xây dựng, quảng bá thương hiệu và hợp tác phát triển

Công tác truyền thông, xây dựng và quảng bá thương hiệu được triển khai ngày càng bài bản, đồng bộ, bám sát chiến lược đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn. Hệ thống nhận diện thương hiệu của Tập đoàn như website, profile... đã được làm mới, có giao diện và tính năng hiện đại, nội dung phong phú, hấp dẫn.

Thương hiệu Everland “Nhà phát triển bất động sản bền vững” đang được định vị vững chắc trên thị trường. Nhiều sản phẩm của Tập đoàn trong lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ của Tập đoàn Everland và các công ty thành viên cũng đang dần được nhận diện rộng rãi và trở nên quen thuộc với khách hàng.

Trong năm 2023, Tập đoàn tiếp tục tăng cường, mở rộng quan hệ hợp tác toàn diện với các đối tác lớn trong và ngoài nước như Tập đoàn Unicons, Ngân hàng HDBank, Tập đoàn Centara Hotels & Resorts, Tập đoàn Samsung... Công ty Crystal Holidays đã trở thành thành viên của Hiệp hội Du lịch Châu Á Thái Bình Dương (PATA), Hiệp hội Adventure Travel Trade Association (ATTA), v.v...

Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng thực hiện tốt trách nhiệm xã hội thông qua việc tài trợ cho các hoạt động văn hóa, lễ hội, quảng bá du lịch tại các địa phương như Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Đồng Tháp...

3.5.Lĩnh vực quản trị và nhân sự

Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản trị của Công ty mẹ và các công ty thành viên tiếp tục được sắp xếp, tối ưu hóa, trong đó có việc sáp nhập, chia tách và thành lập mới một số phòng, ban.

Hệ thống nhân sự Công ty mẹ và các công ty thành viên được tăng cường nhiều vị trí quản lý cấp trung và cấp cao, có trình độ và kinh nghiệm để đáp ứng yêu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

Hệ thống quy trình, quy chế quản trị Công ty tiếp tục được kiện toàn. Năm 2023, Tập đoàn đã triển khai áp dụng và hệ thống KPI và đánh giá nhân sự đến từng phòng, ban, đơn vị và cá nhân, bước đầu tạo chuyển biến tích cực về hiệu quả công việc.

Năm 2023, thu nhập bình quân của người lao động đạt trên 20 triệu đồng/tháng. Tiền lương, bảo hiểm và phúc lợi của người lao động luôn được Tập đoàn thanh toán đầy đủ, đời sống tinh thần của CBNV và người lao động được chăm lo chu đáo.

4. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Trước diễn biến của tình hình thị trường trong giai đoạn mới, năm 2023, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã chú trọng triển khai đẩy mạnh thương hiệu “Tập đoàn Everland – Nhà phát triển bất động sản bền vững”. Theo đó, giá trị “bền vững” đã là kim chỉ nam xuyên suốt mọi chiến lược và hành động của Tập đoàn.

Tiếp tục xây dựng thương hiệu “Crystal Holidays – Nhà phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh All-In-One”, đa dạng hóa danh mục và tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ, du lịch, từng bước trở thành một thương hiệu uy tín, có tầm ảnh hưởng của khu vực và toàn cầu.

Khẳng định và tiếp tục phát triển thương hiệu Vietthink trở thành hãng luật uy tín hàng đầu về tư vấn pháp lý tại Việt Nam.



Các thương hiệu thuộc hệ thống Tập đoàn Everland

5. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

5.1. Các khoản đầu tư lớn

Dự án Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và giải trí, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn

Dự án được tập trung nguồn lực đẩy mạnh thi công để hoàn thành và đưa dự án vào sử dụng đúng tiến độ. Công tác bán sản phẩm của dự án được tiếp tục đẩy mạnh.

Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên

Dự án có tổng diện tích đất là 24,36 ha, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19ha. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Everland Phú Yên) đã hoàn thành GPMB phần đảo tại dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Marina Phú Yên”, hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước các hạng mục ngoài đảo Cù lao ông Xá.

Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay

Dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng. Hiện đang hoàn thiện thủ tục giao đất và xin cấp phép xây dựng để khởi công dự án trong Quý III/2024.

Dự án Tổ hợp đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc

Quy mô 385 hecta tại Đồng Tháp được phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án thành phần (trong đó dự án thành “Khu đô thị Bốn Mùa” sẽ được tổ chức đấu giá trong năm 2024).

Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn

Dự án đã GPMB xong, hoàn thành cập nhật vào Quy hoạch phân khu 1/2000 đô thị Lý Sơn và Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Lý Sơn, đến nay dự án có thể tiếp tục triển khai theo quy định.

6. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

6.1. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.293.730.494.361	2.927.959.846.066	27,65%
Doanh thu thuần	809.391.545.910	677.810.959.556	-16,26%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	31.740.106.678	35.029.178.255	10,36%
Lợi nhuận khác	-2.284.540.762	-1.650.828.170	27,74%
Lợi nhuận trước thuế	29.455.565.916	33.378.350.085	13,32%
Lợi nhuận sau thuế	23.058.075.992	25.580.975.705	10,94%

6.2.Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	8,28	6,79	
Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn	5,24	5,95	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,03	0,23	
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,03	0,30	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	3,90	4,12	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,35	0,23	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,03	0,04	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,01	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	0,01	
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần...	0,04	0,05	

7. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI SẢN, BIẾN ĐỘNG TÌNH HÌNH TÀI SẢN (PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH)

- Quy mô tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland đều tăng trưởng qua các năm, cụ thể từ năm 2020 đến năm 2023 đã tăng từ 789,6 tỷ đồng lên 2.928 tỷ đồng. Tính đến năm 2023, tỷ trọng tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn trên tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland lần lượt là 34,2% và 65,8%.
- Trong năm 2023, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có các khoản nợ phải thu quá hạn; các khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng trên tổng tài sản ngắn hạn lần lượt là 37,96% và 5,5%.

8. TÌNH HÌNH NỢ HIỆN TẠI, BIẾN ĐỘNG LỚN VỀ CÁC KHOẢN NỢ

Năm 2023, cơ cấu nguồn vốn có hệ số nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland lần lượt là 23% và 77%. Cơ cấu nợ phải trả của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland bao gồm: Nợ ngắn hạn là 147,6 tỷ đồng (chiếm 22%) để tạo vốn lưu động phục vụ SXKD thường xuyên Nợ dài hạn là 523,4 tỷ đồng (chiếm 78%) để thanh toán tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án Sky Lumiere Center tại ô đất HH5 thuộc khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland năm 2023 duy trì ổn định ở mức 2.257 tỷ đồng.

9. PHÂN TÍCH NỢ PHẢI TRẢ QUÁ HẠN, ẢNH HƯỞNG CHÊNH LỆCH CỦA TỈ LỆ GIÁ HỐI ĐOÁI ĐẾN KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY, ẢNH HƯỞNG CHÊNH LỆCH LÃI VAY

Trong năm 2023, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có khoản nợ phải trả nào quá hạn, không có phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ do đó không có chênh lệch tỷ giá hối đoái và không có khoản chênh lệch lãi vay nào làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

III.CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

1.CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần: **215.249.836** cổ phần

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

2.CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(cập nhật dựa trên Danh sách cổ đông chốt ngày 27/3/2024)

STT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài		
1	Trong nước	213.852.334	99,35%
1.1	Nhà nước	0	0
1.2	Tổ chức	27.791.527	12,91%
1.3	Cá nhân	186.060.807	86,44%
2	Nước ngoài	1.397.502	0,65%
2.1	Tổ chức	977.521	0,45%
2.3	Cá nhân	419.981	0,20%
	Tổng cộng (1 + 2)	215.249.836	100%
II	Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác		
1	Cổ đông sáng lập	61.204.025	28,43%
2	Cổ đông lớn	84.497.850	39,256%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	130.751.986	60,744%
	Tổng cộng (2 + 3)	215.249.836	100%

3.THAY ĐỔI VỀ VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
1	Thành lập công ty năm 2009	6.000	6.000		- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0104228175 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009.
2	Tăng vốn lần thứ 1: 25/10/2011	54.000	60.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2510/2011/NQ-ĐHĐCĐ -EVG ngày 25/10/2011. - Biên bản ĐHĐCĐ số 2510/2011/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 6 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 01/11/2011.
3	Tăng vốn lần thứ 2: 21/01/2013	30.000	90.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211A/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211A/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 31/01/2013.
4	Tăng vốn lần thứ 3: 18/12/2013	90.000	180.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết số 1812/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. - Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 27/12/2013.
5	Tăng vốn lần thứ 4: 06/04/2016	120.000	300.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết số 064/2016/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. - Biên bản số 064/2016/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 18 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 15/04/2016.

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
6	Tăng vốn lần thứ 5: 09/08/2018	300.000	600.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 ngày 21/03/2017 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 2511/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/11/2017 v/v Điều chỉnh mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/03/2017. - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/06/2018. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 19 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 17/08/2018.
7	Tăng vốn lần thứ 6: 25/02/2021	450.000	1.050.000	Chào bán cổ phần cho cổ phần hiện hữu	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 ngày 28/05/2020 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 165/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 29/11/2020 v/v Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020. - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 21 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2021.

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
8	Tăng vốn lần thứ 7: ngày 28/01/2022	52.498.360.000	1.102.498.360.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. - Văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. - Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 24/01/2022 của Hội đồng quản trị v/v Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland - Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 22 do Sở KH&ĐT TP.Hà Nội cấp ngày 28/01/2022.
9	Tăng vốn lần thứ 8: ngày 02/03/2022	1.050.000.000.000	2.152.498.360.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 319/GCN-UBCK ngày 28/12/2021. - Nghị quyết HĐQT số 08/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/02/2022 v/v Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021. - Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 23 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2022.

4.GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: KHÔNG CÓ.

5.CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: KHÔNG CÓ.

IV.TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1.BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Nguyễn Thúc Cần	Tổng Giám đốc	1972	Cử nhân Kinh tế - Quản trị kinh doanh	16.143.750 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 7,5 % vốn điều lệ
2	Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1978	Cử nhân Tài chính - Kế toán	4.534.925 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 2,1 % vốn điều lệ
3	Bà Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	1978	Thạc sỹ Kế toán	0

2.PHÁT TRIỂN BỘ MÁY NHÂN SỰ VÀ HỆ THỐNG

Bên cạnh các kết quả kinh doanh đạt được, một trong những dấu ấn trong năm 2023 của Tập đoàn là công tác tái cấu trúc mô hình quản trị và bộ máy lãnh đạo chủ chốt tiếp tục được kiện toàn, trong đó phải kể đến việc bổ sung kịp thời cán bộ quản lý cấp ban, cấp phòng có kinh nghiệm dày dặn, đủ năng lực gánh vác trọng trách, nhiệm vụ của Tập đoàn theo yêu cầu của sự phát triển, đáp ứng nhu cầu hoạt động, tăng trưởng của Tập đoàn trong thời kỳ mới. Đội ngũ nhân sự quản lý từ cấp cao, cấp trung của các công ty thành viên cho đến các chi nhánh trên toàn quốc cũng được bổ sung, đem đến nhiều chuyển biến tích cực cho hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn.

3.TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

Là doanh nghiệp hoạt động đa ngành quy mô lớn, Tập đoàn có hệ thống các cơ sở tại nhiều tỉnh thành từ Bắc vào Nam. Hiện nay, quy mô nhân sự của toàn Tập đoàn là gần 600 nhân viên làm việc tại Hà Nội và các chi nhánh, dự án trên cả nước. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Everland năm 2023 đạt gần 20 triệu đồng/tháng. Để người lao động gắn bó lâu dài, tiền lương, các chính sách thu hút, đào tạo, chế độ phúc lợi được Tập đoàn chăm lo đầy đủ, tạo môi trường để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo.



V.ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2023, mặc dù phải đương đầu với những khó khăn thách thức của nền kinh tế, song nhiều giải pháp điều hành linh hoạt, kịp thời, phù hợp đã được đưa ra để thích ứng với tình hình diễn biến phức tạp của thị trường và đảm bảo thực hiện chủ trương định hướng của Tập đoàn. Theo đó, các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đều đã có những cải thiện mạnh mẽ, làm tiền đề cho sự phát triển trong các năm tiếp theo.

Những mục tiêu đề ra của Tập đoàn và các công ty thành viên đều cơ bản đã hoàn thành và duy trì được đà tăng trưởng. Các chỉ tiêu chính như doanh thu, lợi nhuận được duy trì và phát triển cao hơn năm trước, các lĩnh vực kinh doanh có bước phát triển mới, góp phần gia tăng nguồn lực khiến tình hình tài chính của Tập đoàn luôn ổn định, không có các khoản nợ xấu hoặc nợ trái phiếu, quy mô tài sản tiếp tục gia tăng, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được quan tâm và chăm lo chu đáo, bộ máy nhân sự quản lý được kiện toàn, duy trì bình ổn với đội ngũ nhân sự chất lượng cao, sẵn sàng đáp ứng năng lực quản lý với sự phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

Tại Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty mẹ Everland và báo cáo Tài chính hợp nhất năm 2023, đơn vị kiểm toán có nêu hai ý kiến ngoại trừ. Về vấn đề này, Ban Tổng Giám đốc đã có thư giải trình cụ thể gửi tới UBCKNN; Sở GDCK thành phố Hồ Chí Minh và các cổ đông vào ngày 29/3/2024 như sau:

Trong kỳ kiểm toán BCTC năm 2023, tổ chức kiểm toán (Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam) đã thực hiện thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty mẹ Everland và các công ty con tại ngày 31/12/2023 nên có đủ cơ sở để đánh giá và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với số liệu của Bảng cân đối kế toán trong BCTC tổng hợp và hợp nhất năm 2023 của Công ty. Do vậy, trong Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, tại phần “Ý kiến chấp nhận toàn phần về tình hình tài chính” có ghi: Bảng cân đối kế toán tổng hợp và Bảng cân đối kế toán hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuy nhiên, tổ chức kiểm toán (Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam) đã có ý kiến ngoại trừ trong BCTC riêng và hợp nhất năm 2022 đối với các chỉ tiêu số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31/12/2022. Cơ sở của ý kiến ngoại trừ đối với các chỉ tiêu này là do tổ chức kiểm toán được bổ nhiệm sau ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên không thể thực hiện thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty mẹ Everland và các công ty con tại ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế khác. Theo đó, tổ chức kiểm toán không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022 cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên BCTC hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn Everland.

Theo chuẩn mực kế toán hiện hành thì số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm 2022 được chuyển sang là số dư đầu kỳ năm 2023. Do số dư tiền mặt và hàng tồn kho đầu năm có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm của Công ty, nên tổ chức kiểm toán chưa có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tại kỳ kiểm toán BCTC năm 2023 của Công ty. Vấn đề này sẽ được khắc phục tại kỳ kiểm toán BCTC gần nhất trong năm 2024 của Công ty

VI.ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN

1.ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Năm 2023 là một năm cộng đồng doanh nghiệp chịu tác động lớn bởi khó khăn chung của nền kinh tế thế giới và trong nước. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland đã kiên trì, nỗ lực vượt qua khó khăn, thách thức, tận dụng tốt cơ hội để duy trì hoạt động SXKD và đạt được những thành tựu quan trọng. Doanh thu và lợi nhuận khả quan, tình hình tài chính ổn định, quan hệ tín dụng với các ngân hàng được khơi thông, quy mô vốn chủ sở hữu, tổng tài sản không ngừng gia tăng, các nghĩa vụ với Nhà nước đều hoàn thành, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được chăm lo chu đáo. Thế và lực cùng uy tín, thương hiệu của Tập đoàn Everland và các công ty con, công ty liên kết không ngừng được củng cố, tăng cường, tạo nền móng vững chắc cho sự phát triển ổn định, bền vững của Tập đoàn trong tương lai.

2.ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT luôn chỉ đạo, theo dõi, đôn đốc, phối hợp cùng Ban Tổng giám đốc giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT. Nhờ đó, công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc đã đạt được những kết quả sau:

- Triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định;
- Triển khai thi công xây dựng Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đúng kế hoạch, quản lý tốt về chi phí, đảm bảo chất lượng, an toàn lao động trên công trường;
- Tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư tại Phú Yên, Khánh Hòa, Đồng Tháp, Quảng Ngãi, Thanh Hóa... Hoàn thành thủ tục mua lại các dự án tại Hà Nội, Đồng Nai, Bình Thuận;
- Kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, nhân lực chất lượng cao; duy trì việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động;
- Thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước.

3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban, đơn vị, công ty thành viên triển khai thực hiện và hoàn thành các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2024 của Tập đoàn Everland, gồm:

- Kiên trì thực hiện chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn
- Đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản mà Tập đoàn đang đầu tư.
- Tiếp tục mở rộng các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm, dịch vụ mới
- Nâng cao hiệu quả tài chính, huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển
- Tiếp tục kiện toàn bộ máy, tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao

Phương châm chỉ đạo xuyên suốt của Hội đồng quản trị trong năm 2024 và những năm tiếp theo là đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Everland đều phải tuân thủ đúng quy định pháp luật, các chuẩn mực và thông lệ về quản trị công ty đại chúng niêm yết, các hoạt động tài chính, đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn phải an toàn, hiệu quả, hướng đến sự phát triển bền vững, vì lợi ích của cổ đông, người lao động và cộng đồng, đóng góp thiết thực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.



03

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ

- I. CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
- III. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT



I.CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

1.THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số lượng thành viên HĐQT: 05 người, gồm

ÔNG LÊ ĐÌNH VINH

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh **1972**

Quốc tịch **Việt Nam**

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ).

Quá trình công tác

Từ tháng 7/1995 – tháng 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội;

Từ tháng 8/2008 – tháng 9/2010: Phó Trưởng ban - Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp;

Từ tháng 8/2010 – tháng 12/2013: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC;

Từ tháng 9/2011 – tháng 2/2021: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

Từ tháng 3/2021 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland;

Từ 7/2019 – 6/2022: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland);

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần Everland Vân Đồn.

Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vân Đồn Heritage Road.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Heritage Holdings.

Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park.



Số lượng cổ phiếu nắm giữ 56.669.100 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **26,33%** vốn điều lệ.

ÔNG NGUYỄN THỨC CẦN

Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Năm sinh **1972**

Quốc tịch **Việt Nam**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (Chuyên ngành Quản trị kinh doanh) - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội.

Quá trình công tác

Từ tháng 10/1998 – tháng 3/1999: Chuyên viên kinh doanh Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển;

Từ tháng 4/1999 – tháng 7/2008: Chuyên viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng công ty Hàng Hải Việt Nam;

Từ tháng 8/2008 – tháng 2/2009: Phó phòng Kế hoạch kinh doanh - Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;

Từ tháng 3/2009 – tháng 2/2011: Trưởng phòng Kinh doanh 1- Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;

Từ tháng 3/2011 – tháng 8/2014: Phó giám đốc Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;

Từ tháng 9/2014 – tháng 11/2014: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

Từ tháng 12/2014 – tháng 7/2019: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

Từ tháng 7/2019 – tháng 6/2022: Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland);

Từ tháng 6/2022 – nay: Phó chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Phú Yên.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Đông Sơn.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc.



Số lượng cổ phiếu nắm giữ 16.143.750 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **7,50%** vốn điều lệ.

ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Năm sinh **1978**

Quốc tịch **Việt Nam**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội.

Quá trình công tác

Từ tháng 1/2001 – tháng 8/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam;

Từ tháng 9/2003 – tháng 8/2006: Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng công ty Viglacera – Bộ Xây dựng);

Từ tháng 9/2006 – tháng 4/2011: Phụ trách Tổng đại lý phân phối gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng;

Từ tháng 4/2011 – tháng 12/2014: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

Từ tháng 12/2014 – tháng 6/2020: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

Từ tháng 6/2020 – nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland).

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Giám đốc Công ty TNHH MTV Fonte Việt Nam.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu.



Số lượng cổ phiếu nắm giữ 4.534.925 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **2,10%** vốn điều lệ.

BÀ DƯƠNG THỊ VÂN ANH

Thành viên HĐQT không điều hành

Năm sinh **1983**

Quốc tịch **Việt Nam**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội/ Kỹ sư Thủy Lợi – Trường ĐH Thủy Lợi Hà Nội/ Cử nhân Luật – Trường ĐH Luật Hà Nội.

Quá trình công tác

Từ tháng 9/2007 – tháng 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tâm nhìn và Liên danh;

Từ tháng 12/2016 – tháng 2/2021: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

Từ tháng 3/2021 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Phó Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ 1.575.000 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **0,73%** vốn điều lệ.



ÔNG NGÔ VIỆT HƯNG

Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh **1974**

Quốc tịch **Việt Nam**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật. Chuyên ngành Luật Quốc tế - Trường Đại học Luật Hà Nội.

Quá trình công tác

Từ tháng 4/1998 – tháng 4/2002: Chuyên viên phụ trách công tác xuất nhập cảnh của Công ty Du lịch và Thương mại Giảng Võ (GTC).

Từ tháng 4/2002 - tháng 8/2004: Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Đà Nẵng).

Từ tháng 8/2004 – tháng 4/2016: Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Hà Nội).

Từ tháng 5/2016 – nay: Chuyên viên nhân sự Tổng Công ty Hạ tầng mạng (VNPT Net).

Từ tháng 4/2022 - nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ 50 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **0,00002%** vốn điều lệ.



2.CÁC TIỂU BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

3.HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

3.1.Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, HĐQT đã chỉ đạo, đôn đốc Ban Tổng giám đốc để có sự chủ động trong việc điều hành, thực hiện các nhiệm vụ kinh doanh của Tập đoàn. Những kết quả đạt được trên các lĩnh vực sau:

- Triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định;
- Triển khai thi công xây dựng Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đúng kế hoạch, quản lý tốt về chi phí, đảm bảo chất lượng, an toàn lao động trên công trường;
- Tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư tại Phú Yên, Khánh Hòa, Đồng Tháp, Quảng Ngãi, Thanh Hóa... Hoàn thành thủ tục mua lại các dự án tại Hà Nội, Đồng Nai, Bình Thuận
- Kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, nhân lực chất lượng cao; duy trì việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động;
- Thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước.

3.2.Các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
1	Ông Lê Đình Vinh	17	100%	-
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	17	100%	-
3	Bà Dương Thị Vân Anh	17	100%	-
4	Ông Lê Đình Tuấn	17	100%	-
5	Ông Ngô Việt Hưng	17	100%	-

3.3.Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1.	01/2023/N Q-HĐQT	03/01/ 2023	Ban hành quy chế tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các Phòng, Ban, Chi nhánh thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
2.	02/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban Nhân sự thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
3.	03/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Phòng Hành chính thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
4.	04/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban Kế toán thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
5.	05/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban Quản lý thiết kế thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
6.	06/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban truyền thông – Marketing (“Marcom”) thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
7.	07/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Phòng công nghệ thông tin thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
8.	08/2023/N Q-HĐQT- EVG	21/02/ 2023	Thành lập Chi nhánh của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại tỉnh Quảng Ninh.	100%
9.	09/2023/Q Đ-HĐQT	21/02/ 2023	Bổ nhiệm Giám đốc chi nhánh của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại tỉnh Quảng Ninh.	100%
10.	09A/2023/ NQ-HĐQT	28/3/2 023	Thông qua việc thay đổi đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
11.	10/2023/N Q-HĐQT	10/4/2 023	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
12.	11/2023/N Q-HĐQT	10/4/2 023	Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
13.	18/2023/Q Đ-CTHĐQT	05/05/ 2023	Thành lập ban tổ chức và các tiểu ban chuyên môn phục vụ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%

14.	19/2023/ NQ-HĐQT	09/05/ 2023	Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, thông qua nội dung, chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ.	100%
15.	21/2022/ NQ-HĐQT	25/5/2 023	Bổ sung chương trình, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
16.	28A/2023/ NQ-HĐQT	26/6/2 023	Thông qua việc vay vốn ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thái Hà để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.	100%
17.	28B/2023/ NQ-HĐQT	28/6/2 023	Thông việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thực hiện xin cấp mới hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hà Đông.	100%
18.	30/2023/N Q-HĐQT	29/6/2 023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất	100%
19.	30A/2023/ NQ-HĐQT	29/7/2 023	Thông qua chủ trương Công ty cổ phần Tập đoàn Everland ký thỏa thuận và ký hợp đồng về việc đặt cọc và nhận chuyển nhượng Dự án	100%
20.	31/2023/N Q-HĐQT	05/08/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland vay/nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	100%
21.	32/2023/N Q-HĐQT	12/08/ 2023	Thông qua việc vay vốn và ủy quyền ký các văn bản giao dịch với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.	100%
22.	33/2023/N Q-HĐQT	18/08/ 2023	Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại Vĩnh Phúc	100%
23.	37/2023/N Q-HĐQT	20/10/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn vào Công ty TNHH Meta Tour và cử người đại diện theo ủy quyền tại Công ty TNHH Meta Tour	100%
24.	38/2023/N Q-HĐQT	06/10/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)	100%
25.	40/2023/N Q-HĐQT	12/12/ 2023	Thông qua việc thay đổi tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	100%
26.	41/2023/N Q-HĐQT	20/12/ 2023	Thông qua việc đầu tư đóng mới tàu chở khách	100%
27.	42/2023/N Q-HĐQT	26/12/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	100%

3.4. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

- Trong năm 2023, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự các cuộc họp của HĐQT phù hợp với chức năng, nhiệm vụ. Các nội dung hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong năm 2023 bao gồm:
- Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023. Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình tài chính.
- Giám sát quản trị rủi ro.
- Thành viên độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, cho ý kiến biểu quyết về các vấn đề đưa ra và có đề xuất các kiến nghị để phát triển Công ty.

3.5. Danh sách thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Không có



II.CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1.THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Bà Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	0%
2	Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0%
3	Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0%

2.HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2023, BKS đã tiến hành các hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

- Kiểm soát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng các dự án, đảm bảo quản lý chi phí chặt chẽ, đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về chất lượng;
- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính và Báo cáo quản trị của Công ty;
- Đánh giá hiệu quả quản lý, hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua Báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ của HĐQT, Ban Tổng giám đốc;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT;
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ của Ban kiểm soát theo quy định.

3.CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	THÀNH VIÊN BKS	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
1	Bà Cao Thị Hòa	2	100%	100%	-
2	Ông Nguyễn Hà Nguyên	2	100%	100%	-
3	Bà Vũ Minh Huệ	2	100%	100%	-

III.CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

1.LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Họ và tên	Chức danh	Lương/năm	Thù lao/năm	Lợi ích khác
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	0	120.000.000	0
Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT- kiêm TGD	233.880.000	60.000.000	0
Lê Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc	198.465.000	60.000.000	0
Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	0	60.000.000	0
Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT	0	60.000.000	0
Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	0	60.000.000	0
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0	36.000.000	0
Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0	36.000.000	0
Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	162.417.000	0	0

2.THÔNG TIN VỀ CÁC GIAO DỊCH/CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHIẾU CỦA THÀNH VIÊN HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ NHỮNG NGƯỜI LIÊN QUAN

Không phát sinh.

3.HỢP ĐỒNG/GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

3.1.Hợp đồng và giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với người có liên quan của Công ty hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

STT	Tên cá nhân, tổ chức là người có liên quan	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm ký hợp đồng, thực hiện giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Everland Vân Đồn	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	'01/07/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-01/HĐTVP-EVG-EVD ngày 01/7/2022: Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Vân Đồn thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 761.480.051 đồng (chưa bao gồm VAT).
2	Công ty CP Everland Phú Yên	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	'01/07/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 071-04/HĐTVP-EVG ngày 01/7/2022. - Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Phú Yên thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 457.664.256 đồng (chưa bao gồm VAT).
3	Công ty Luật TNHH Vietthink	Tổ chức có liên quan của Công ty (có cùng người quản lý).	30/6/2022 01/7/2022	(1) Hợp đồng thuê xe ô tô số 02/2022/HĐTX/EVG-VT ngày 30/6/2022. Công ty cổ phần Tập đoàn Everland cho Công ty Luật TNHH Vietthink thuê xe ô tô và dịch vụ kèm theo. Giá trị phát sinh trong kỳ là: 720.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT). (2) Hợp đồng cho thuê văn phòng số 017-02/HĐTVP-EVG-VT ngày 01/7/2022. Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty Luật TNHH Vietthink thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 2.393.654.979 đồng (chưa bao gồm VAT). (3) Hợp đồng tư vấn thường xuyên số 02/2022/HĐTVTX/EVG-VT ngày 30/6/2022. Công ty cổ phần Tập đoàn Everland cung cấp dịch vụ tư vấn cho Công ty Luật TNHH Vietthink. Giá trị phát sinh trong kỳ là: 1.800.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT). Tổng giá trị giao dịch phát sinh trong kỳ đã bao gồm VAT là 5.377.947.965 đồng. 54

STT	Tên cá nhân, tổ chức là người có liên quan	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm ký hợp đồng, thực hiện giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
4	Bà Cao Thị Lan	Người có liên quan của Công ty	26/12/2023	- Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/2023/EVLVP-HĐCNCP ngày 26/12/2023. - Công ty CP Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng 11.000.000 cổ phần tại Công ty CP Everland Vĩnh Phúc từ bà Cao Thị Lan với giá chuyển nhượng là 110.000.000.000 đồng.
5	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	'01/07/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-05/HĐTVP-EVG-XĐB ngày 01/7/2022. - Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 524.634.497 đồng (chưa bao gồm VAT).
6	Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	Tổ chức có liên quan của Công ty (có cùng người quản lý).	'01/07/2022	- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-06/HĐTVP-EVG-EVP ngày 01/7/2022. - Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Vĩnh Phúc thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 257.131.178 đồng (chưa bao gồm VAT).

3.2. Hợp đồng và giao dịch giữa người nội bộ Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, người có liên quan của người nội bộ với Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, công ty con, công ty do Công ty cổ phần Tập đoàn Everland nắm quyền kiểm soát; hợp đồng và giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 3 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch

ST T	Tên người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland/ công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm thực hiện giao dịch	Nội dung chính của hợp đồng/giao dịch	Giá trị phát sinh trong năm 2023 (VND)
1	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	'02/01/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền vay cho Công ty CP Everland Phú Yên theo Hợp đồng vay số 01/HDV-EPY-NTC ngày 31/12/2022.	15.000.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	'02/06/2023	Công ty CP Everland Phú Yên chuyển tiền vay cho ông Nguyễn Thúc Cẩn theo Hợp đồng vay số 01/HDV-EPY-NTC ngày 31/12/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 29/5/2023.	12.699.000.000
3	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	'10/10/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền vay cho Công ty CP Everland Phú Yên theo Hợp đồng vay số 01/HDV-EVY-NTC ngày 31/12/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 29/5/2023.	12.699.000.000
1	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	20/12/2023	Công ty CP Everland Phú Yên chuyển tiền vay cho ông Nguyễn Thúc Cẩn theo Hợp đồng vay số 2012/HDVV/EVP-NTC ngày 20/12/2023.	10.000.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	31/12/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn trả tiền lãi vay cho Công ty CP Everland Phú Yên theo Hợp đồng vay số 01/HDV-EPY-NTC ngày 31/12/2022 và Hợp đồng vay số 2012/HDVV/EVP- NTC ngày 20/12/2023.	73.297.357
3	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	'06/01/2023	Công ty CP Everland Phú Yên tạm ứng cho ông Nguyễn Thúc Cẩn.	15.000.000.000
4	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	'09/01/2023	Công ty CP Everland Phú Yên tạm ứng cho ông Nguyễn Thúc Cẩn.	5.000.000.000
5	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	'01/12/2023	Công ty CP Everland Phú Yên tạm ứng cho ông Nguyễn Thúc Cẩn.	36.000.000.000

STT	Tên người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland/ công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm thực hiện giao dịch	Nội dung chính của hợp đồng/giao dịch	Giá trị phát sinh trong năm 2023 (VND)
	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Everland Phú Yên	'10/12/2023	Công ty CP Everland Phú Yên tạm ứng cho ông Nguyễn Thúc Cẩn.	32.500.000.000
7	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty CP Everland Phú Yên	'11/08/2023	Công ty Luật TNHH Vietthink hoàn lại tiền trả trước cho Công ty CP Everland Phú Yên theo Hợp đồng số 261/2019/HĐTV-VT ngày 10/12/2019	2.000.000.000
8	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	28/4/2023	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay chuyển tiền vay cho ông Nguyễn Thúc Cẩn theo Hợp đồng vay số 2404/HDV-XDB- NTC ngày 24/4/2023.	25.600.000.000
9	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	'05/01/2023	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay tạm ứng cho ông Nguyễn Thúc Cẩn.	25.000.000.000
10	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	31/01/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền vay cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay theo Hợp đồng vay số 05/HDV-XDB- NTC ngày 31/12/2022.	22.000.000.000
11	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	26/3/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn lại khoản tạm ứng cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay.	12.000.000.000
12	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	'06/03/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền vay cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay theo Hợp đồng vay số 2404/HDV-XDB- NTC ngày 24/4/2023.	10.000.000.000
13	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	25/12/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền vay cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay theo Hợp đồng vay số 2404/HDV-XDB- NTC ngày 24/4/2023.	15.600.000.000
14	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	'08/12/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn lại khoản tạm ứng cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay.	3.150.000.000
15	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	29/12/2023	Ông Nguyễn Thúc Cẩn trả tiền lãi vay cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay theo Hợp đồng vay số 05/HDV-XDB-NTC ngày 31/12/2022 và Hợp đồng vay số 2404/HDV-XDB-NTC ngày 24/4/2023.	249.501.371

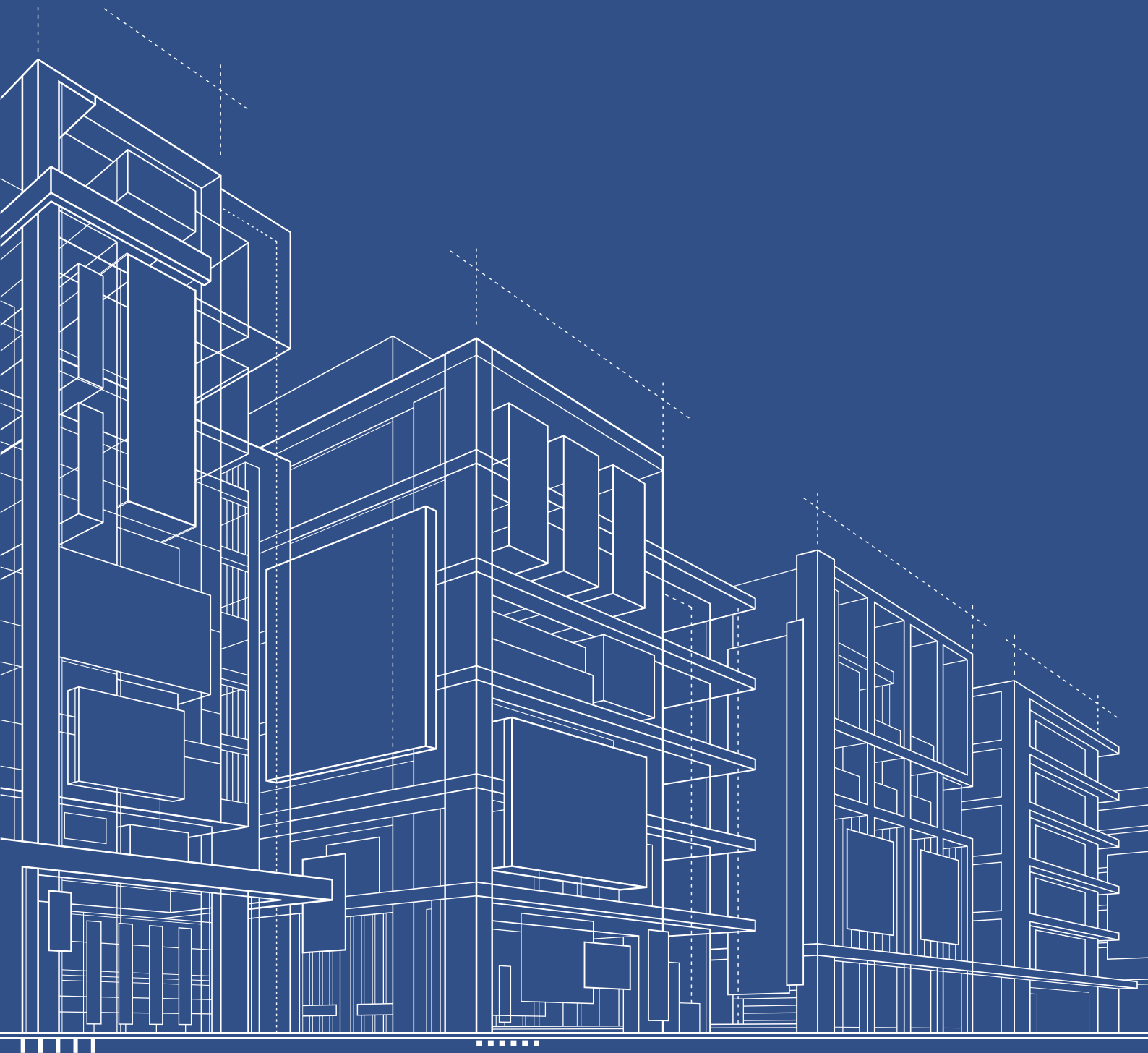
PHẦN 04

NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG

II. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CƠ BẢN NĂM 2024

III. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2024



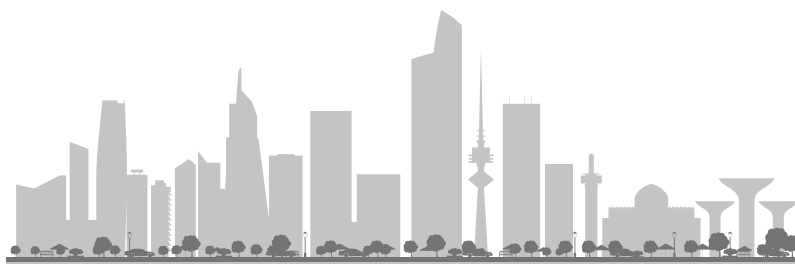
I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

TÌNH HÌNH THẾ GIỚI

Năm 2024, tình hình thế giới dự báo tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường trước nguy cơ bùng phát xung đột, chiến tranh, thiên tai, biến đổi khí hậu, cạnh tranh địa chính trị gia tăng. Tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư toàn cầu tiếp tục xu hướng chậm lại. Tốc độ tăng trưởng GDP toàn cầu được dự báo tiếp tục giảm xuống còn 2,7%, mức thấp nhất trong nhiều thập kỷ. Các nền kinh tế Mỹ, Trung Quốc và Nhật Bản chậm lại, dưới mức tiềm năng; kinh tế châu Âu nhiều khả năng sẽ rơi vào trì trệ.

TẠI VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục đối mặt với những khó khăn, thách thức cả từ bên trong lẫn bên ngoài. Tuy nhiên, với nội lực được tích lũy từ nhiều năm, đường lối phát triển đúng đắn cùng những phản ứng linh hoạt về chính sách và điều hành của Chính phủ, các dự báo của quốc tế cho thấy kinh tế Việt Nam có triển vọng lạc quan. GDP năm 2024 đặt mục tiêu tăng trưởng từ 6-6,5%; các động lực của nền kinh tế sẽ được ưu tiên làm mới và khai thác hiệu quả; chính sách vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định; môi trường đầu tư ngày càng thông thoáng, thuận lợi. Lĩnh vực bất động sản năm 2024 được kỳ vọng sẽ phục hồi nhờ hàng loạt yếu tố hỗ trợ như giá BĐS thấp, lãi suất ngân hàng hạ nhiệt, hàng loạt quy định mới về đất đai sắp có hiệu lực... Ngành du lịch, dịch vụ cũng sẽ chứng sự tăng trưởng ấn tượng khi lượng du khách tế quốc tế đang quay trở lại.



ĐỐI VỚI TẬP ĐOÀN EVERLAND

Trước những thời cơ thuận lợi và thách thức đan xen trên đây, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland quyết tâm đoàn kết, nỗ lực vượt qua mọi thách thức, tận dụng tốt thời cơ để đưa Tập đoàn không ngừng phát triển. Ban Tổng giám đốc xin đề trình một số chỉ tiêu tài chính, kinh doanh và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm cho năm 2024 như sau:

II.CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2024

1.CHỈ TIÊU SXKD HỢP NHẤT NĂM 2024

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	1.650.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	109.088.000.000
3	Tổng tài sản	4.025.000.000.000

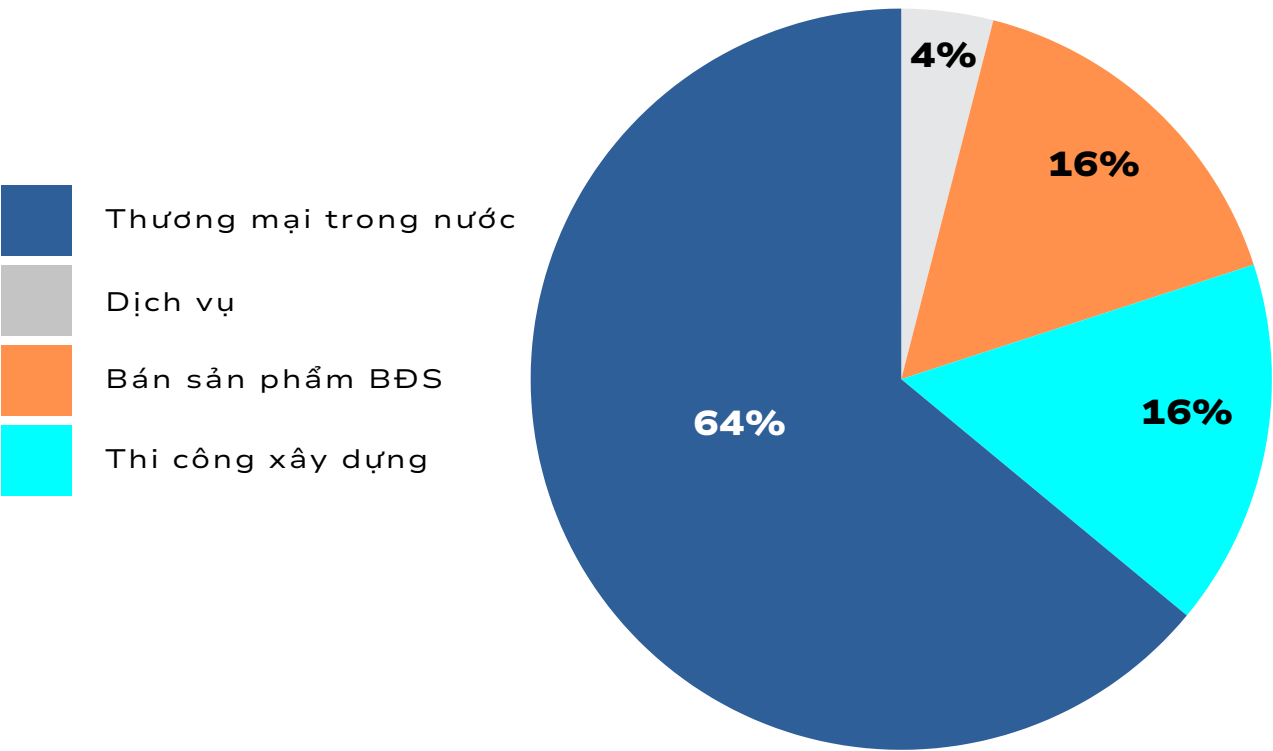
2.CHỈ TIÊU SXKD NĂM 2024 CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	1.250.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	94.880.000.000
3	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	4,2%

TỔNG DOANH THU BH&CCDV

1.250.000.000.000 Đồng



III.NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2024

Để hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh nêu trên, Ban Lãnh đạo Tập đoàn xin đề trình một số nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cho năm 2024 như sau:

1.KIÊN TRÌ THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững là lựa chọn ưu tiên hàng đầu trong giai đoạn hiện nay. Trong năm 2024, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên sẽ tiếp tục kiên trì thực hiện chiến lược xây dựng thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững”.

Trên tinh thần đó, Ban lãnh đạo sẽ rà soát, đánh giá toàn diện các lĩnh vực hoạt động, các dự án đầu tư, các sản phẩm, dịch vụ chủ lực của Tập đoàn và các công ty thành viên, cân đối với các nguồn lực hiện có để đề ra lộ trình, kế hoạch phát triển cho từng lĩnh vực, từng dự án một cách thận trọng, bài bản, đảm bảo sự phát triển nhanh, hài hòa, an toàn và bền vững. Mọi hoạt động đầu tư kinh doanh đều hướng đến việc tuân thủ pháp luật, được quản trị và kiểm soát một cách thận trọng, minh bạch, hiệu quả. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn luôn theo dõi sát sao các diễn biến thị trường, đánh giá đúng tình hình để chủ động đưa ra các quyết định nhằm chớp cơ hội, đồng thời đề ra các giải pháp ứng phó linh hoạt, hiệu quả trước mọi tình huống.

Cùng với việc tăng tốc về đầu tư phát triển, đảm bảo tăng trưởng bền vững, Tập đoàn cũng cam kết thực hiện và hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước, chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, bảo đảm hài hòa lợi ích của các cổ đông, quan tâm thực hiện trách nhiệm xã hội và đóng góp cho sự phát triển cộng đồng

2.ĐẨY MẠNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2024, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên quyết tâm triển khai đồng bộ các chương trình, dự án đầu tư sau:

- Đẩy mạnh thi công xây dựng và hoàn thành dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn” đúng tiến độ, cùng với việc đẩy mạnh công tác bán sản phẩm căn hộ của dự án.
- Triển khai xây dựng công dự án “Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay” trong Quý II/2024.
- Triển khai xây dựng dự án “Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn” trong Quý III/2024.
- Hoàn thành thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và triển khai thi công xây dựng dự án thành phần đầu tiên của “Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc” trong Quý III/2024.
- Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng một số dự án đã có đất sạch tại Quảng Ninh, Khánh Hòa. Triển khai xây dựng các dự án nhà ở tại Hà Nội, Đồng Nai, v.v...
- Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục nghiên cứu, chọn lựa một số địa bàn có tiềm năng lớn về bất động sản như Hà Nội, TP. HCM, Hải Phòng... để đề xuất các dự án đầu tư mới.

3. TIẾP TỤC MỞ RỘNG CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH, CÁC SẢN PHẨM, DỊCH VỤ MỚI

Bên cạnh các sản phẩm và lĩnh vực kinh doanh truyền thống, Tập đoàn sẽ tiếp tục nghiên cứu mở rộng các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm, dịch vụ mới phù hợp với tiềm năng, định hướng phát triển của Tập đoàn và nhu cầu của thị trường, trong đó có việc tận dụng lợi thế từ quan hệ hợp tác toàn diện với các đối tác trong và ngoài nước.

Về du lịch, Tập đoàn sẽ tập trung phát triển các sản phẩm, dịch vụ du lịch gia tăng; hoàn thành dự án mua và đóng mới đội tàu du lịch và vận tải hành khách quy mô từ 8-12 tàu chuyên đưa đón khách du lịch tham quan Vịnh Hạ Long, Vịnh Lan Hạ và Vịnh Bái Tử Long.

Các công ty thành viên là CRH, Crystal Holidays, Meta Tour đẩy mạnh phát triển các sản phẩm tour mới đến các địa danh như Sa Pa, Trảng An, Hạ Long, Vân Đồn, Đà Nẵng, Phú Yên, Nha Trang, Phan Thiết, Bảo Lộc, Vũng Tàu... Đồng thời tăng cường khai thác các tour du lịch trải nghiệm truyền thống như Active Travel Asia, Mekong Tour..

CRH, Crystal Holidays, Meta Tour cũng sẽ tăng cường hợp tác với các đối tác lớn như Centara, Samsung, VietJet, Vietravel, Saigon Tourist...và các hãng lữ hành quốc tế uy tín để khai thác nguồn khách nước ngoài, tổ chức các tour in-bound, các chuyến bay charter đến Việt Nam.

4. NÂNG CAO HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH, HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC CHO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

Trước nhu cầu nguồn vốn lớn cho đầu tư phát triển trong bối cảnh thị trường tài chính còn nhiều khó khăn, Tập đoàn Everland sẽ triển khai chiến lược huy động tổng lực các nguồn vốn trong và ngoài nước thông qua các kênh, các hình thức phù hợp. Tập trung vào một số giải pháp sau:

- Mở rộng và tăng cường quan hệ hợp tác tín dụng với các ngân hàng thương mại cổ phần lớn tại Việt Nam; sử dụng nguồn vốn tín dụng trung và dài hạn với lãi suất hợp lý để đầu tư các dự án bất động sản.
- Nghiên cứu phát hành trái phiếu công trình để huy động vốn cho các dự án bất động sản.
- Tìm kiếm các đối tác nước ngoài, các quỹ đầu tư tài chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển dự án.



- Tái cấu trúc, luân chuyển các khoản đầu tư tài chính kém hiệu quả để tập trung nguồn lực đầu tư các dự án nhiều tiềm năng và hiệu quả hơn.
- Quản trị hiệu quả nguồn vốn đầu tư theo tiêu chí an toàn, minh bạch; tối ưu việc sử dụng vốn và tránh thất thoát, lãng phí.
- Trong năm 2024 Tập đoàn sẽ nỗ lực khắc phục hoàn toàn cơ sở của ý kiến ngoại trừ trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 để tổ chức kiểm toán chấp nhận toàn phần Báo cáo tài chính năm 2024 và Sở GDCK TP. Hồ Chí Minh xem xét đưa cổ phiếu EVG ra khỏi diện cảnh báo.
- Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ nỗ lực nâng cao hiệu quả kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn để duy trì các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh lành mạnh, không ngừng gia tăng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn và các công ty thành viên.



5. TIẾP TỤC KIẾN TOÀN BỘ MÁY, TĂNG CƯỜNG ĐỘI NGŨ NHÂN SỰ CHẤT LƯỢNG CAO

Đứng trước yêu cầu phát triển của Tập đoàn Everland trong giai đoạn mới, công tác nhân sự sẽ được Tập đoàn được xác định là nhân tố then chốt quyết định thành công của Tập đoàn. Trong năm 2024, Tập đoàn sẽ tập trung vào các nhiệm vụ sau đây:

- Tiếp tục kiện toàn, sắp xếp lại bộ máy nhân sự cấp trung và cấp cao theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Bổ sung số lượng nhân sự quản lý cấp trung và cấp cao của Tập đoàn.
- Không ngừng cải thiện chính sách đãi ngộ và môi trường làm việc để thu hút và giữ chân đội ngũ nhân sự chất lượng cao đến việc tại Tập đoàn.
- Tăng cường công tác đào tạo hội nhập, đào tạo lại, đào tạo nâng cao kiến thức, kỹ năng, nghiệp vụ cho cán bộ, nhân viên và người lao động trong Tập đoàn.
- Nâng cao thu nhập và chế độ đãi ngộ cho người lao động gắn với tăng cường trách nhiệm, kỷ luật, kỷ cương, nâng cao hiệu suất lao động và hiệu quả công việc.

PHẦN 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I. TỔNG QUAN VỀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

II. MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP



I. TỔNG QUAN VỀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

“Phát triển bền vững” là mục tiêu xuyên suốt của Tập đoàn Everland từ ngày đầu thành lập và trong suốt chặng đường phát triển vừa qua. Từ khâu hoạch định tầm nhìn, sứ mệnh, xác định các giá trị cốt lõi, triết lý kinh doanh của Tập đoàn, cho đến việc lựa chọn lĩnh vực hoạt động, mô hình quản trị, phát triển đội ngũ nhân sự và xây dựng văn hoá doanh nghiệp đều hướng đến mục tiêu dài hạn, kiến tạo các giá trị bền vững.

Cùng với việc mở rộng quy mô kinh doanh và gia tăng nguồn lực một cách hợp lý, Tập đoàn Everland luôn đặt yếu tố an toàn và hiệu quả lên hàng đầu, không theo đuổi mục tiêu tăng trưởng bằng mọi giá. Mọi quyết sách về đầu tư, kinh doanh đều được Ban lãnh đạo tính toán, cân nhắc và triển khai theo lộ trình bài bản, khoa học.

II. MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP

1. MỤC TIÊU

Mục tiêu phát triển bền vững thể hiện ở chiến lược huy động và sử dụng các nguồn lực của Tập đoàn

Ưu tiên cao nhất sử dụng hợp lý, hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu và và tối ưu hóa các nguồn lực sẵn có để triển khai chiến lược kinh doanh, các dự án đầu tư. Việc huy động các nguồn vốn bên ngoài phải xuất phát từ nhu cầu thực tế và được kiểm soát chặt chẽ về mục đích, hiệu quả sử dụng và khả năng hoàn trả, không lạm dụng đòn bẩy tài chính hoặc các công cụ tài chính thiếu an toàn dẫn đến rủi ro mất kiểm soát.

Mục tiêu phát triển bền vững còn đặt ra đối với từng lĩnh vực hoạt động và từng dự án đầu tư

Với sứ mệnh tiên phong phát triển bất động sản bền vững, từ việc lựa chọn các phân khúc thị trường bất động sản, địa điểm, quy mô, lộ trình và phương thức triển khai đến cơ cấu sản phẩm của từng dự án đều được tính toán kỹ lưỡng, phù hợp với nhu cầu thị trường và đảm bảo hiệu quả đầu tư bền vững. Công tác quy hoạch, thiết kế cũng luôn tuân thủ đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và đón đầu các xu hướng mới của thế giới, tối ưu hóa hiệu quả công trình và hướng đến sự phát triển bền vững. Các giải pháp thiết kế và thi công công trình cũng chú trọng hiệu quả tối đa trên cơ sở ứng dụng các thành tựu mới về công nghệ thi công và vật liệu xây dựng để đảm bảo an toàn và tiết kiệm chi phí. Công tác quản lý, vận hành các khu nghỉ dưỡng, khu đô thị được thực hiện bởi các đơn vị vận hành chuyên nghiệp và uy tín, ứng dụng triệt để các giải pháp công nghệ mới trong quản lý vận hành để giảm thiểu chi phí nhân lực, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với khách hàng.



Dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn được Everland và các đối tác đầu tư bài bản, đồng bộ trên cơ sở tôn trọng tối đa tự nhiên và nét đẹp văn hóa di sản của Vân Đồn.

Mục tiêu phát triển bền vững kết tinh trong giá trị các dự án, công trình xây dựng và chất lượng các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn Everland

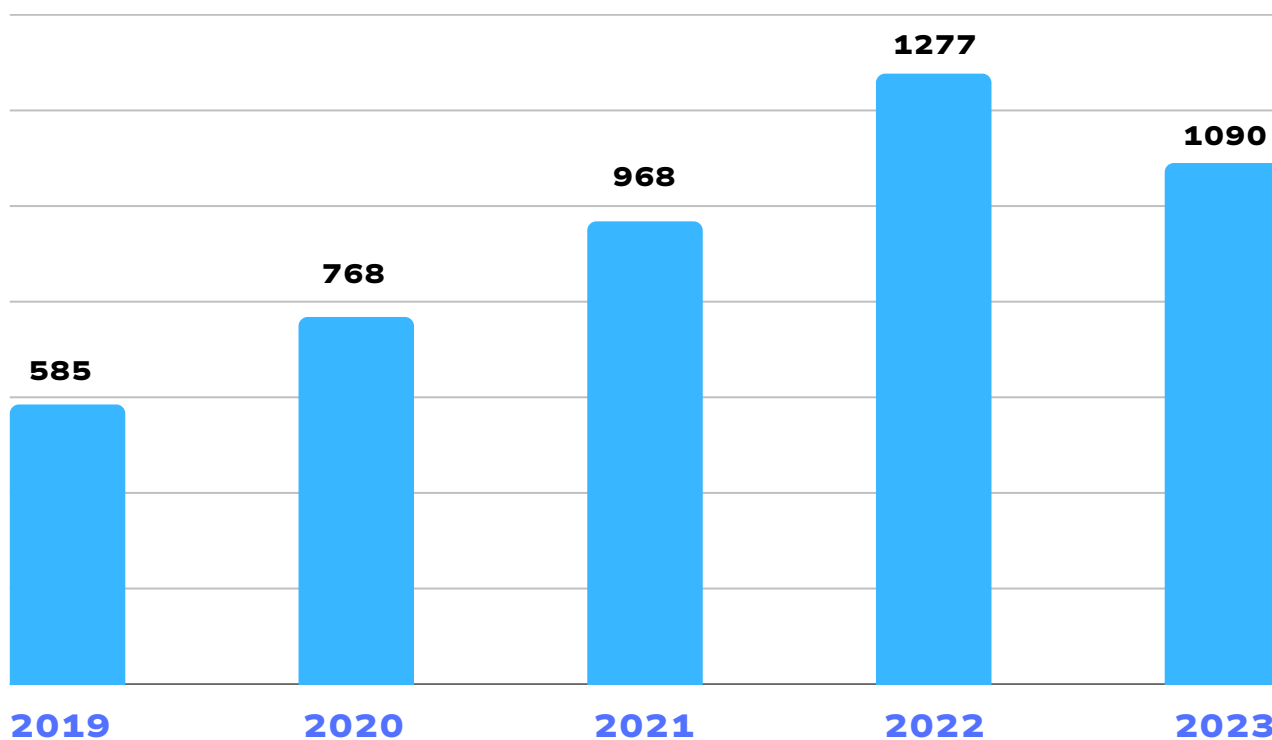
Mỗi dự án, công trình hay sản phẩm, dịch vụ cung cấp ra thị trường đều hướng đến phục vụ nhu cầu và lợi ích xã hội và không ngừng được cải tiến, hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, với mong muốn đem đến cuộc sống hạnh phúc và nhân văn cho cộng đồng dân cư.

2.CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP

2.1. Tăng trưởng kinh tế

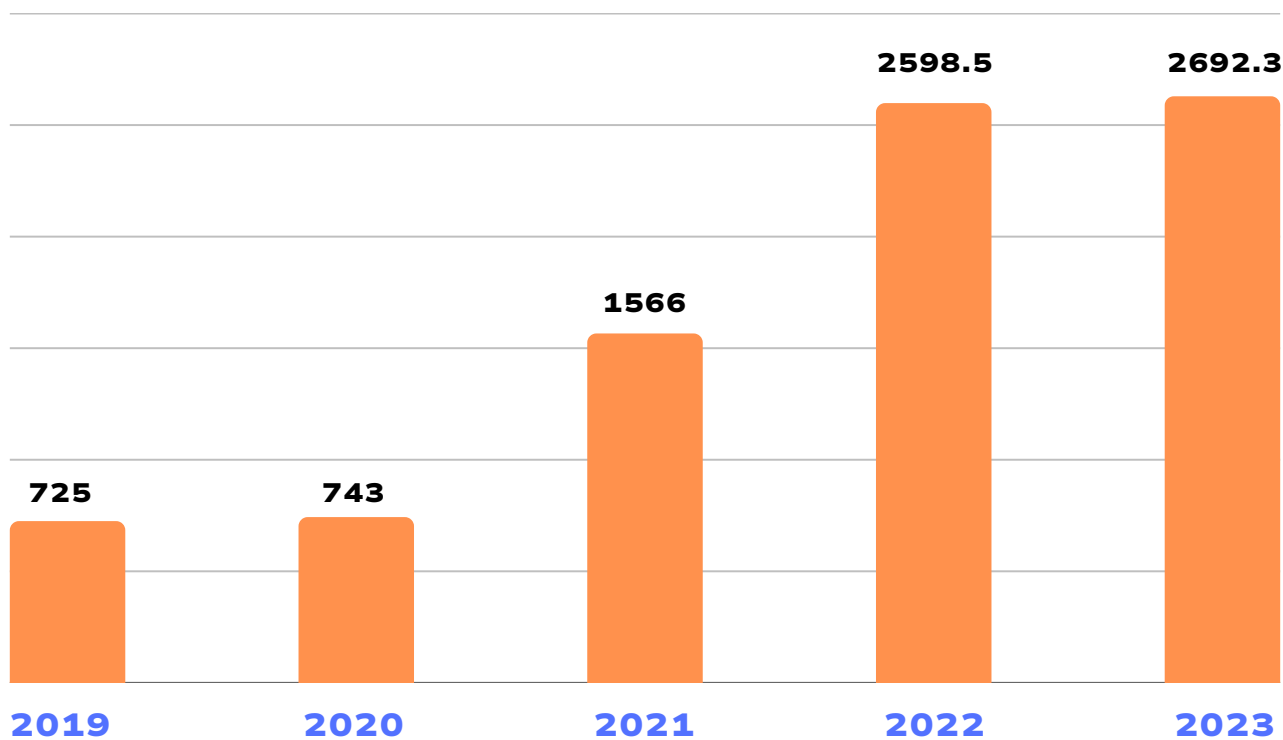
Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Tập đoàn Everland đã không ngừng nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo để đưa doanh nghiệp đạt được các chỉ tiêu tăng trưởng ổn định, liên tục năm sau cao hơn năm trước. Các hoạt động kinh doanh được triển khai với những thành tựu tích cực không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cho Tập đoàn, mà còn giúp doanh nghiệp đảm bảo công ăn việc làm cho hàng ngàn lao động, đóng góp cho ngân sách Nhà nước hàng năm và góp phần vào quá trình hồi phục nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam.

Tăng trưởng về doanh thu (Đơn vị tính: Tỷ VND)



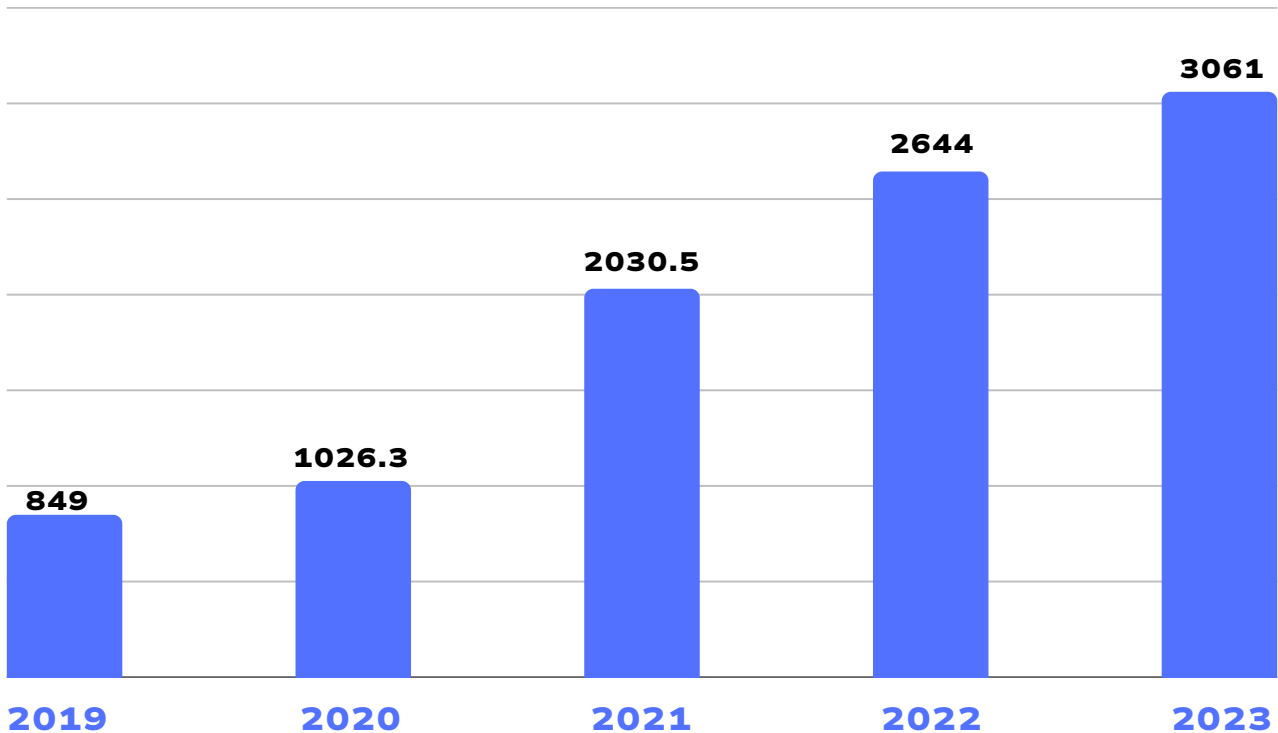
TĂNG TRƯỞNG DOANH THU QUA 5 NĂM

Tăng trưởng về vốn chủ sở hữu (Đơn vị tính: Tỷ VND)



TĂNG TRƯỞNG VỐN CHỦ SỞ HỮU QUA 5 NĂM

Tăng trưởng về tổng tài sản (Đơn vị tính: Tỷ VND)



TĂNG TRƯỞNG TỔNG TÀI SẢN QUA 5 NĂM

Trong chiến lược phát triển dài hạn, Everland xây dựng kế hoạch và phấn đấu duy trì mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững. Trong năm 2024, Tổng doanh thu hợp nhất: tăng 51,4%; Lợi nhuận thuần tăng 225,6%; Vốn chủ sở hữu phần đầu bằng 112%; Tổng tài sản ước tính bằng 104% so với 2023.

2.2. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Trong lĩnh vực xây dựng văn hóa doanh nghiệp, năm 2023 có những ghi nhận tích cực ở cả Tập đoàn và các công ty thành viên. Với chiến lược phát triển bền vững và giàu tính nhân văn, cùng với sự quan tâm, chia sẻ và chăm lo chu đáo mọi mặt của Ban lãnh đạo đã tạo nên môi trường làm việc thân thiện, sự tin tưởng cho toàn thể CBNV Tập đoàn, thôi thúc tinh thần làm việc hăng say, cống hiến, “Sáng tạo, đổi mới” & “Gắn kết cùng phát triển”.

Đề cao những nguyên tắc và giá trị chung nhưng vẫn tôn trọng tự do sáng tạo và sáng kiến cá nhân với tinh thần hăng say và nhiệt huyết được lan tỏa ở hầu hết các công ty thành viên, cùng với các hoạt động khơi dậy tinh thần thường xuyên được tổ chức như: hoạt động team building, các sự kiện văn hóa, thể thao tập thể, tạo sự gắn kết, đồng lòng, tin tưởng giữa lãnh đạo và nhân viên, khơi dậy niềm tự hào trong mỗi thành viên, xây dựng hình ảnh văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, sáng tạo, cùng đồng hành vì sự phát triển của doanh nghiệp và mỗi cá nhân.

2.3. Phát triển nguồn nhân lực

Phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, năng động, sáng tạo, kỷ luật và khát vọng cống hiến luôn là mục tiêu ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Everland nhằm gia tăng sức mạnh nguồn lực và tối ưu hiệu quả kinh doanh.

Cùng với sự phục hồi của các hoạt động kinh doanh, tính đến cuối năm 2023, quy mô nhân sự của Tập đoàn và các công ty thành viên tiếp tục được mở rộng.

Xác định đội ngũ nhân sự làm việc tại Tập đoàn Everland là không chỉ đòi hỏi có kiến thức chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm vững vàng, mà còn phải có ý thức tổ chức kỷ luật cao và thái độ nghiêm túc với công việc, đặc biệt là phải có khả năng thích ứng nhanh nhạy với sự thay đổi của thị trường, sự phát triển theo xu thế hiện đại.

2.4. Chính sách với người lao động

Chính sách tiền lương

Cơ chế trả lương cho người lao động làm việc tại EVERLAND được áp dụng theo cơ chế 3P như sau

- | | |
|--|--|
| • Trả lương cho vị trí công việc yêu cầu | Căn cứ theo bảng cấp, chức vụ của người lao động |
| • Trả lương cho con người giữ vị trí công việc | Căn cứ vào thâm niên, năng lực, thái độ của người lao động |
| • Trả lương cho thành tích của người giữ vị trí công việc | Căn cứ vào kết quả công việc của người lao động thực hiện trong tháng. |

Năm 2022, thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Everland là khoảng 20 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết 31/12/2022, Công ty không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

Tiền thưởng

Người lao động làm việc tại Everland được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty như sau:

- **Thưởng thành tích thi đua** Sáng kiến, lao động tiên tiến, chiến sĩ thi đua cơ sở
- **Tiền thưởng năm (tháng lương thứ 13)**
- **Tiền thưởng nhân các ngày Lễ, Tết trong năm**

Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi

Người lao động được hưởng chính sách làm việc, nghỉ ngơi theo quy định của pháp luật và Quy chế lao động của Công ty.

Chế độ phúc lợi khác của người lao động

Được Công ty tổ chức đi thăm quan du lịch/ nghỉ hè; Được tạo điều kiện tham gia sinh hoạt trong các tổ chức đoàn thể, tham gia phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao...; Được thăm hỏi, hỗ trợ, trợ cấp khi gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn; Các chế độ phúc lợi khác theo quy định của pháp luật về lao động.

Công tác an toàn lao động

Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động và PCCN đối với mọi vị trí làm việc của CBNV;

2.5. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị đề nghị như sau:

Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Chính sách chia cổ tức, tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

2.6. Thực hiện trách nhiệm xã hội

Kiên trì theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, các hoạt động thể hiện trách nhiệm xã hội luôn được Tập đoàn triển khai tích cực với mong muốn chung tay vì sự phát triển của cộng đồng, gìn giữ, tôn vinh những giá trị văn hóa, lịch sử truyền thống, đặc sắc và đồng hành thúc đẩy quảng bá du lịch tại các địa phương.

Những việc làm thiết thực, ý nghĩa đã dần định hình chân dung Tập đoàn Everland như là một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, bền vững và có trách nhiệm.

Xác định con người là yếu tố trung tâm, Tập đoàn Everland luôn quan tâm đến công tác đào tạo, bồi dưỡng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời chăm lo đời sống vật chất, văn hóa tinh thần cho CBNV và người lao động.

Khi đề xuất dự án đầu tư tại các địa phương, Tập đoàn Everland luôn quan tâm giải quyết hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp, nhà nước, người dân và cộng đồng.

Cùng với hoạt động đầu tư kinh doanh, Tập đoàn Everland còn thường xuyên quan tâm chăm lo công tác xã hội và phát triển cộng đồng bằng những việc làm cụ thể, thiết thực. Một số hoạt động chung tay cùng cộng đồng nổi bật trong năm 2023 của Tập đoàn Everland như: Giới thiệu tiềm năng và quảng bá du lịch qua việc đồng hành cùng Lễ hội du lịch biển Hải Tiến năm 2023; Tiếp tục đồng hành với danh vị Nhà tài trợ Vàng cho Lễ hội Xuân Tết Giáp Thìn 2024, cùng với chuỗi sự kiện kỷ niệm 94 năm Ngày thành lập Đảng Cộng sản Việt Nam; Chung tay gìn giữ, tôn vinh những giá trị truyền thống, đặc sắc của vùng đất Sen Hồng và quảng bá du lịch địa phương đồng hành cùng Festival Hoa - Kiểng Sa Đéc lần thứ 1 năm 2023 với tư cách là Nhà tài trợ Kim cương...

2.7. Bảo vệ môi trường

Một trong những mục tiêu và yêu cầu của phát triển bền vững là gắn trách nhiệm của cộng đồng doanh nghiệp với việc bảo vệ môi trường. Nhận thức rõ trách nhiệm này, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland luôn gắn nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn với công tác bảo vệ môi trường bằng những chủ trương, giải pháp và hành động thiết thực:

- Nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, nhất là trong việc triển khai các dự án, công trình xây dựng.
- Bảo vệ và sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên không tái tạo. Chủ động tìm kiếm, sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, ít gây ô nhiễm trong thi công xây dựng công trình.
- Phát triển các sản phẩm du lịch bền vững, hướng tới sự hài hòa giữa việc đáp ứng nhu cầu của khách du lịch trong khi vẫn bảo vệ và khai thác bền vững tài nguyên thiên nhiên.
- Tích cực hưởng ứng chiến dịch chung tay bảo vệ môi trường tại các địa phương như: trồng cây xanh, dọn dẹp rác thải, bảo tồn và tôn tạo các danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên...

3. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

3.1. Tác động lên môi trường

3.1.1 Khí thải

- Đối với khí thải từ các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động: Tập đoàn Everland mua sắm, trang bị các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động đáp ứng các tiêu chuẩn về khí thải, được đăng kiểm định kỳ theo đúng quy định. Ngoài ra, Tập đoàn Everland thường xuyên kiểm tra, đánh giá các phương tiện nhằm phát hiện, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế kịp thời, đảm bảo tiết kiệm nhiên liệu và chất lượng phương tiện, hạn chế tối đa lượng khí thải ra môi trường.
- Đối với văn phòng làm việc, Tập đoàn Everland trang bị máy điều hòa không khí, quạt gió, quạt hút của các hãng uy tín, thực hiện bảo trì bảo dưỡng, vệ sinh định kỳ nhằm tăng chất lượng không khí sạch lưu thông trong văn phòng làm việc, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn, thân thiện với môi trường. Kịp thời sửa chữa, thay thế các thiết bị, máy móc đã hỏng hóc, không đáp ứng tiêu chuẩn nhằm tiết kiệm nhiên liệu và gia tăng hiệu suất sử dụng.
- Tại các công trường dự án, chủ đầu tư và các nhà thầu đều lắp đặt và vận hành hệ thống quan trắc môi trường theo đúng quy định. Kết quả quan trắc môi trường về không khí tại các công trường luôn đạt chứng chỉ ISO/IEC 17025:2017 do Văn phòng Công nhận Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

3.1.2 Chất thải rắn

Tập đoàn Everland luôn nỗ lực giảm phát thải ra môi trường bằng cách phân loại, xử lý chất thải rắn, rác thải văn phòng, rác thải công trường đúng quy định; ứng dụng công nghệ thông tin nhằm giảm thiểu giấy in văn phòng; tái sử dụng các vật dụng, công cụ, máy móc, hạn chế thay mới.

3.1.3 Nước thải

Toàn bộ CBNV và người lao động làm việc tại Tập đoàn Everland đều được tập huấn và yêu cầu sử dụng nước sạch tiết kiệm, chống lãng phí. Kết quả quan trắc môi trường về nước thải tại các công trường dự án luôn đạt chứng chỉ ISO/IEC 17025:2017 do Văn phòng Công nhận Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

3.1.3 Tiếng ồn

Tập đoàn Everland lựa chọn các thiết bị, máy móc sử dụng phục vụ công việc tại văn phòng và công trường có chất lượng cao, luôn thực hiện bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa đúng quy định nhằm giảm thiểu lượng tiếng ồn phát ra môi trường. Đảm bảo môi trường làm việc yên tĩnh, văn minh cho người lao động, đảm bảo tiếng ồn công trường ở mức tối thiểu, hạn chế tối đa việc ảnh hưởng tiếng ồn tới khu vực lân cận.

3.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Tổng khối lượng nguyên liệu vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là 41.569,4 m³ bê tông; 5.941 tấn cốt thép; 11 tấn xi măng; 3.782 m³ cát; 36.000 viên gạch. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

3.3. Tiêu thụ năng lượng

Tổng khối lượng nguyên liệu vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là 41.569,4 m³ bê tông; 5.941 tấn cốt thép; 11 tấn xi măng; 3.782 m³ cát; 36.000 viên gạch. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

3.4. Tiêu thụ nước

Năm 2023, Tập đoàn Everland tiêu thụ 23.029 m³ nước sinh hoạt. Tập đoàn luôn chú trọng quán triệt, nhắc nhở và yêu cầu CBNV sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước sạch. Trong năm 2023, Tập đoàn Everland chưa có kế hoạch sử dụng nước tái chế, nước tái sử dụng.

3.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tập đoàn Everland luôn tuân thủ đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các đối tác và nhà thầu của với công ty đều phải cam kết đảm bảo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện các gói thầu. Trong năm 2023, Tập đoàn Everland không có bất kỳ vi phạm gì trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

PHẦN 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023 ĐÃ KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland được Công ty công bố tại đường link: <https://everland.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-nam-2023>.





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 36

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0100104066, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Tập đoàn trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 36, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Số: 074/2024/BCKTHN-HT.00186

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27/3/2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Chúng tôi được bổ nhiệm kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Tập đoàn vào ngày 20/12/2023 và do đó chúng tôi đã không được chứng kiến việc kiểm kê thực tế số lượng tiền mặt tồn quỹ và hàng tồn kho tại thời điểm đầu năm. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với số lượng tiền mặt tồn quỹ và số lượng hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022. Do số dư tiền mặt và hàng tồn kho đầu năm có ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm của Tập đoàn, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh đối với lợi nhuận cho năm tài chính được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu trong đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất", Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến chấp nhận toàn phần về tình hình tài chính

Theo ý kiến của chúng tôi, Bảng cân đối kế toán hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên trong báo cáo kiểm toán ngày 14/4/2023 về việc:

- (i) Do được bổ nhiệm là kiểm toán viên sau và xa ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên chúng tôi đã không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kê tiền mặt và hàng tồn kho tại các công ty trong Tập đoàn ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác. Số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 9.811.009.173 VND và 184.194.102.228 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.
- (ii) Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 59.2022/BCKT-BCTC-CPA HANOI phát hành ngày 28/3/2022. Tuy nhiên, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác cho số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 với số tiền lần lượt là 13.520.860.034 VND và 214.572.262.534 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục tại ngày 01/01/2022 được sử dụng là số liệu so sánh, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.

Vấn đề (i) tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đã được Kiểm toán viên nêu ý kiến kiểm toán tại Báo cáo kiểm toán này.

Vấn đề (ii) không ảnh hưởng đối với ý kiến kiểm toán của chúng tôi về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn.



NGUYỄN TRUNG THÀNH

Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 1673-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

PHẠM QUANG KHẢI

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.719.632.458.662	1.910.361.342.748
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	129.089.188.082	30.282.114.819
Tiền	111		52.589.188.082	30.282.114.819
Các khoản tương đương tiền	112		76.500.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.678.454.455.149	1.055.733.370.253
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	271.326.327.548	400.275.838.006
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	414.754.870.842	391.378.943.562
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	195.580.000.000	80.600.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	796.793.256.759	183.478.588.685
Hàng tồn kho	140	5.7	910.636.307.337	816.011.282.412
Hàng tồn kho	141		910.636.307.337	816.011.282.412
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.452.508.094	8.334.575.264
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	86.718.525	65.196.957
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.365.789.569	8.269.378.307
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		881.509.903.747	753.371.260.695
Các khoản phải thu dài hạn	210		66.235.372.150	66.545.372.150
Phải thu dài hạn khác	216	5.6	66.235.372.150	66.545.372.150
Tài sản cố định	220		997.878.686	1.415.872.010
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	997.878.686	1.415.872.010
- Nguyên giá	222		5.530.785.364	5.530.785.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.532.906.678)	(4.114.913.354)
Tài sản dở dang dài hạn	240		150.000.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		150.000.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	811.124.454.878	685.143.937.922
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		551.623.754.878	550.643.237.922
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		244.500.700.000	134.500.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255		15.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		3.002.198.033	266.078.613
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	3.002.198.033	266.078.613
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.601.142.362.409	2.663.732.603.443
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
NỢ PHẢI TRẢ	300		971.831.846.448	65.185.088.192
Nợ ngắn hạn	310		448.397.742.497	64.830.740.192
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	131.689.593.201	47.403.774.551
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	204.186.831.231	303.732.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	20.400.335.612	8.790.345.491
Phải trả người lao động	314		957.847.628	995.544.002
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	6.452.944.191	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	1.774.888.698	696.794.061
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	74.649.848.049	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.285.453.887	6.640.550.087
Nợ dài hạn	330		523.434.103.951	354.348.000
Phải trả dài hạn khác	337	5.14	377.400.000	354.348.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	523.000.000.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		56.703.951	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.629.310.515.961	2.598.547.515.251
Vốn chủ sở hữu	410	5.16	2.629.310.515.961	2.598.547.515.251
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		39.602.907.773	37.297.100.174
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.634.578.897	48.418.359.425
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		44.876.177.734	23.028.270.980
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		30.758.401.163	25.390.088.445
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		362.281.469.291	361.040.495.652
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.601.142.362.409	2.663.732.603.443

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.090.134.190.400	1.277.677.911.956
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	364.720.662	-
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		1.089.769.469.738	1.277.677.911.956
Giá vốn hàng bán	11	6.3	1.041.676.761.587	1.240.041.610.141
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		48.092.708.151	37.636.301.815
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	11.863.985.578	5.998.581.736
Chi phí tài chính	22	6.5	1.078.916.622	22.602.739
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.078.916.622	22.602.739
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		980.516.956	718.373.875
Chi phí bán hàng	25	6.6	6.746.781.687	2.455.875.545
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	11.229.860.409	6.314.809.648
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		41.881.651.967	35.559.969.494
Thu nhập khác	31		1.617.351.897	152.820.358
Chi phí khác	32		2.972.373.330	2.571.454.180
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.355.021.433)	(2.418.633.822)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		40.526.630.534	33.141.335.672
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	9.034.574.151	7.330.584.366
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		56.703.951	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		31.435.352.432	25.810.751.306
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		30.758.401.163	25.390.088.445
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		676.951.269	420.662.861
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		141	127

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		40.526.630.534	33.141.335.672
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		417.993.324	364.844.136
Các khoản dự phòng	03		-	(117.861.983)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.844.502.534)	(6.716.955.611)
Chi phí lãi vay	06		1.078.916.622	22.602.739
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.179.037.946	26.693.964.953
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(678.736.825.161)	62.460.272.118
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(94.625.024.925)	30.544.044.622
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		302.173.233.283	(704.455.037.731)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.757.640.988)	32.129.206
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.078.916.622)	(22.602.739)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.903.763.804)	(5.983.765.273)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		734.829.750	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(957.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(449.015.070.521)	(591.688.594.844)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.193.618.182)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(465.679.000.000)	(193.600.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		522.699.000.000	125.400.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(110.000.000.000)	(662.871.221.666)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	235.500.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.661.661.985	2.062.540.718
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(49.318.338.015)	(494.702.299.130)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.050.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	600.630.624.714	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(2.980.776.665)	(2.000.000.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(509.366.250)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		597.140.481.799	1.048.000.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		98.807.073.263	(38.390.893.974)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		30.282.114.819	68.673.008.793
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	129.089.188.082	30.282.114.819
(70 = 50+60+61)				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0100104066, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 2.152.498.360.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại và Bất động sản**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Điều hành tua du lịch.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

- a) Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 04 công ty con (tại ngày 31/12/2022: 03 công ty con)
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 04 công ty
 - Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 là 84 người (tại ngày 31/12/2022 là: 56 người).

- b) Các công ty con được hợp nhất:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90,00%	90,00%
3	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60,00%	60,00%
4	Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90,00%	90,00%

- c) Các Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty liên kết	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Hồ Chí Minh	45,83%	45,83%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng 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 đã ban hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Những chính sách kế toán được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất năm gần nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Tập đoàn.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con do Công ty kiểm soát được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn 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 báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tập đoàn và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Tập đoàn và công ty liên doanh, liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

4.7 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Tập đoàn tham gia BCC theo thỏa thuận chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

4.8 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa Tập đoàn và công ty liên doanh, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.9 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả.

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.12 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.13 Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện:

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- (d) 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 cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Thu nhập từ tiền lãi**

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

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.14 Chi phí**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo.

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.17 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh thương mại là vật liệu xây dựng là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

4.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty;
- Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Tiền mặt	2.072.080.601	9.811.009.173
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.517.107.481	20.471.105.646
+ Các khoản tương đương tiền	76.500.000.000	-
Cộng	129.089.188.082	30.282.114.819

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND, có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,25%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	-	-	-	-
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Trái phiếu	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Cộng	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Everland An Giang	550.000.000.000	551.623.754.878	550.000.000.000	550.643.237.922
Cộng	550.000.000.000	551.623.754.878	550.000.000.000	550.643.237.922

Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	113.500.700.000	-	(**)	113.500.700.000
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	131.000.000.000	-	(**)	21.000.000.000
Cộng	244.500.700.000	-	-	134.500.700.000
				Giá trị hợp lý VND
				(**)
				(**)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Chi tiết giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Năm 2023
	VND
+ Số đầu năm	643.237.922
+ Lãi phát sinh sau ngày đầu tư	980.516.956
Số cuối năm	1.623.754.878

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2023

Tên Công ty	% quyền biểu quyết	% lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
Công ty liên doanh, liên kết				
+ Công ty Cổ phần Everland An Giang	45,83%	45,83%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Đầu tư vào đơn vị khác				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	18,92%	Điều hành tua du lịch	Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	16,58%	Kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.3. Phải thu của khách hàng****a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	22.080.575.026	199.486.268.483
+ Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	259.955.596	77.082.159.913
+ Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	79.790.782.288	82.594.543.233
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud	23.725.875.206	26.008.471.566
+ Công ty Cổ phần NAMHA INDUSONE	22.608.862.980	-
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	103.280.543.642	-
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	19.579.732.810	15.104.394.811
Cộng	271.326.327.548	400.275.838.006

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	2.593.109.909	695.088.199
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	71.161.857	3.326.619
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	644.624.440	156.128.125
Cộng	3.308.896.206	854.542.943

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	49.732.865.888	-
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	22.388.783.279	22.241.180.025
+ Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	63.381.515.788	115.208.013.973
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương mại An Thuận	130.910.561.504	112.901.293.515
+ Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân	70.872.000.000	119.562.544.203
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	41.483.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	26.496.000.000	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	9.490.144.383	21.465.911.846
Cộng	414.754.870.842	391.378.943.562

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Bà Lê Minh Nguyệt	42.500.000.000	-
+ Ông Lê Văn Tiến	40.000.000.000	-
+ Ông Trương Quang Thế	33.000.000.000	-
+ Ông Trương Quang Mạnh	25.000.000.000	-
+ Bà Đoàn Thị Vân Anh	-	19.600.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Kim Dung	-	24.000.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	10.000.000.000	37.000.000.000
+ Các cá nhân khác	45.080.000.000	-
Cộng	195.580.000.000	80.600.000.000

(*) Số dư tại ngày 31/12/2023 bao gồm các khoản cho cá nhân vay có tài sản đảm bảo, thời hạn cho vay từ 03 tháng đến 06 tháng, lãi suất từ 1,5%/năm đến 5%/năm.

5.6. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
+ Phải thu người lao động	785.551.000	-	3.367.438.000	-
+ Tạm ứng cho các dự án (1)	119.811.124.000	-	-	-
+ Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.298.216.458	-	111.150.685	-
+ Công ty Cổ phần Cầu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (2)	-	-	180.000.000.000	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (3)	637.500.000.000	-	-	-
+ Phải thu khác	37.398.365.301	-	-	-
Cộng	796.793.256.759	-	183.478.588.685	-

b) Dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Ký cược, ký quỹ (6)	1.535.372.150	-	1.845.372.150	-
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (4)	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên (5)	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	66.235.372.150	-	66.545.372.150	-

(1) Đây là các khoản tạm ứng với mục đích thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù cho các dự án bất động sản. Trong đó bao gồm khoản tạm ứng của Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Tập đoàn, số tiền 98.612.236.000 đồng, mục đích: thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù cho dự án tại Vịnh Xuân Đài, Phú Yên.

- (2) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất", với giá trị chuyển nhượng là 187.000.000.000 VND.
- (3) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh tại ngày 31/12/2023, số tiền 637.500.000.000 VND.

Khoản tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh là một phần số tiền đặt cọc trên Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 để thực hiện nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 theo tỷ lệ hợp tác của Công ty tại Thỏa thuận hợp tác số 01/HH5/2023/TTHT/EVG-TN-HNV-TP-VN-TQ-CT-ALA-HL-TT-ĐKH, ngày 11/08/2023.

Thông tin của Phần Dự án nhận chuyển nhượng

Tên gọi dự kiến: Sky Lumiere Center

Địa điểm: tại Ô đất ký hiệu HH5 nằm trong Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh

Diện tích đất: 48.452 m²

Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)

Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m²

Hiện trạng đang sử dụng: đất trống

Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 hiện đang được thế chấp cho Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty.

- (4) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh tại ngày 31/12/2023, số tiền 64.200.000.000 VND.

Khoản tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất Động Sản Thiên Minh để cùng triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị New City tại phường Núi San, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Thông tin của hợp đồng và dự án

Tên dự án: Khu đô thị The New City

Địa điểm thực hiện dự án: Phường Núi Sam, Thành phố Châu Đốc, Tỉnh An Giang

Diện tích dự án: 106,73 ha

Tổng vốn đầu tư: 3.500 tỷ VND

Dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 448/QĐ-UBND do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 04/3/2020

Ngày 02/4/2021, Dự án đã được UBND Thành phố Châu Đốc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tại Quyết định số 325/QĐ-UBND

Nội dung hợp tác: hoàn thiện thủ tục và hồ sơ pháp lý về đầu tư, xây dựng, đất đai của Dự án; Huy động vốn đầu tư; Bồi thường giải phóng mặt bằng; Triển khai đầu tư xây dựng; Quản lý dự án; Phân phối sản phẩm; Phân chia lợi ích và rủi ro; Các vấn đề khác liên quan đến Dự án

Tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư: Công ty Thiên Minh 30%, Công ty 70%

- (5) Thông tin về khoản phải thu liên quan đến Dự án BT Phú Yên:

Thỏa thuận liên danh tham gia thực hiện dự án đường QL1 (Phú Khê) - Trung tâm hành chính xã Hòa Tâm - Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, tỉnh Phú Yên theo hình thức hợp đồng BT trên nguyên tắc cùng góp vốn để nghiên cứu và đề xuất dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Các bên tham gia: Công ty Quảng Lợi, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Bất động sản Trường Phúc.

Tỷ lệ tham gia liên danh: Công ty Quảng Lợi 40%, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland 30% và Công ty Cổ phần BĐS Trường Phúc: 30%.

- (6) Khoản ký cược, ký quỹ dài hạn tại ngày 31/12/2023, là các khoản tiền đặt cọc để thuê văn phòng. Cụ thể:

Công ty đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Ông Trần Mạnh Dũng để thuê mặt bằng tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng số 18/2021/HDVP ngày 18/01/2021, thời hạn hợp đồng 3 năm từ 01/04/2021.

Công ty đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ BĐS Đông Dương để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

5.7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Nguyên liệu, vật liệu	-	-	119.116.715	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	823.740.278.652	-	634.225.048.925	-
+ Hàng hóa	67.357.793.530	-	181.667.116.772	-
+ Hàng gửi bán	19.538.235.155	-	-	-
Cộng	910.636.307.337	-	816.011.282.412	-

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

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	(i)	821.332.409.911	631.817.180.184
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng		2.407.868.741	2.407.868.741
Cộng		823.740.278.652	634.225.048.925

- (i) Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn và một số dự án khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2023	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	5.530.785.364
Thanh lý, nhượng bán				
Số dư 31/12/2023	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	5.530.785.364
Giá trị đã hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2023	383.636.364	3.502.008.178	229.268.812	4.114.913.354
Khấu hao trong năm		410.393.328	7.599.996	417.993.324
Thanh lý, nhượng bán				
Số dư 31/12/2023	383.636.364	3.912.401.506	236.868.808	4.532.906.678
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	-	1.386.840.822	29.031.188	1.415.872.010
Tại ngày 31/12/2023	-	976.447.494	21.431.192	997.878.686

(*) Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 976.447.494 đồng

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 603.936.364 đồng

5.9. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	40.849.246	44.356.524
+ Các khoản khác	45.869.279	20.840.433
Cộng	86.718.525	65.196.957
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dài hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	31.997.816	256.807.982
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	2.967.110.579	-
+ Các khoản khác	3.089.638	9.270.631
Cộng	3.002.198.033	266.078.613

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	81.847.413.315	81.847.413.315	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	3.551.480.760	3.551.480.760	-	-
+ Công ty Cổ phần BKT	17.085.819.765	17.085.819.765	-	-
+ Công ty CP Xây dựng & Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135	8.290.892.670	8.290.892.670	-	-
+ Công ty CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô	5.213.981.300	5.213.981.300	-	-
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	196.268.904	196.268.904	27.556.196.500	27.556.196.500
+ Công ty Cổ Phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	-	-	15.340.365.572	15.340.365.572
+ Phải trả cho các đối tượng khác	15.503.736.487	15.503.736.487	4.507.212.479	4.507.212.479
Cộng	131.689.593.201	131.689.593.201	47.403.774.551	47.403.774.551

5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
		VND		VND
+ Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)		204.186.831.231		-
+ Các khoản người mua trả tiền trước khác		-		303.732.000
Cộng		204.186.831.231		303.732.000

- (i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
+ Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.370.298.776	13.921.299.802	7.408.530.015	7.883.068.563
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.317.558.087	9.034.874.151	3.903.763.804	12.448.668.434
+ Thuế thu nhập cá nhân	102.488.628	137.411.160	171.301.173	68.598.615
+ Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	14.000.000	14.000.000	-
+ Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	226.215.860	226.215.860	-
Cộng	8.790.345.491	23.333.800.973	11.723.810.852	20.400.335.612

5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Chi phí lãi vay	6.218.684.932	-
+ Các khoản trích trước khác	234.259.259	-
Cộng	6.452.944.191	-

5.14. Phải trả khác**a) Ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	132.860.500	186.985.745
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	240.000.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	509.366.250
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.402.028.198	442.066
Cộng	1.774.888.698	696.794.061

b) Dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	377.400.000	354.348.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	377.400.000	354.348.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

5.15. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Phát sinh trong năm	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	
a) Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng MB Bank - CN Hà Đông	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng VP Bank - CN (1) Chương Dương	12.999.848.049	12.999.848.049	15.980.624.714	2.980.776.665	-	-
+ Ngân hàng Agribank- CN (2) Vĩnh Phúc II	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Cộng	74.649.848.049	74.649.848.049	77.630.624.714	2.980.776.665	-	-
	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Phát sinh trong năm	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam (3)	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	-
Cộng	523.000.000.000	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	-

(*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo thời gian như sau

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Từ 1 năm trở xuống	-	-
+ Trên 1 năm đến 5 năm	523.000.000.000	-
+ Trên 5 năm	-	-
Cộng	523.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

(*) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2023:

Bên cho vay	Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
(1) Ngân hàng VP Bank - CN Ngô Quyền - PGD Chương Dương	12.999.848.049	Theo từng kỳ ước nhận nợ cụ thể	Theo từng kỳ ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty	Tài sản thế chấp: cổ phiếu thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn
(2) Ngân hàng Agribank- CN Vĩnh Phúc II	60.000.000.000	06 tháng	8%/năm và điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ 03 tháng/lần	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động SXKD	Thế chấp tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 0104228175/HĐTC, ký ngày 11/10/2023 giữa NH với Bên thế chấp là Ông Lê Đình Vinh cùng vợ là Bà Lê Kim Thanh
(3) Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam	523.000.000.000	36 tháng	12%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	Cho vay thanh toán Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án/Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án - dự án HH5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CT-DA 00506, ngày 21/3/2020 thuộc dự án Sky Lumiere Center	Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án - Dự án Sky Lumiere Center. Giá trị định giá: 743,663 tỷ đồng; Giá trị đảm bảo tối đa: 523 tỷ đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

5.16. Vốn chủ sở hữu

a)	Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng VND
	Số dư 01/01/2022	1.050.000.000.000	(451.200.000)	35.038.523.150	81.015.294.972	400.462.546.013	1.566.065.164.135
	Tăng vốn trong năm trước	1.102.498.360.000			(52.498.360.000)		1.050.000.000.000
	Lãi trong năm trước				25.390.088.445	420.662.861	25.810.751.306
	Tăng do hợp nhất					145.162.219.588	145.162.219.588
	Trích quỹ ĐTPT			2.258.577.024	(2.258.577.024)		-
	Trích quỹ KTPL				(1.129.288.512)		(1.129.288.512)
	Thường BDH				(492.000.000)		(492.000.000)
	Giảm do chuyển nhượng vốn				(1.613.731.266)	(185.000.000.000)	(186.613.731.266)
	Tăng/(giảm) khác		(255.600.000)		4.932.810	(4.932.810)	(255.600.000)
	Số dư 01/01/2023	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251
	Tăng vốn trong năm nay						
	Lãi trong năm nay				30.758.401.163	676.951.269	31.435.352.432
	Điều chỉnh sai sót lợi ích cổ				408.829.708	(408.829.708)	-
	đồng không kiểm soát tại ngày 31/12/2022						
	Mua mới các công ty con trong năm					972.852.078	972.852.078
	Trích quỹ ĐTPT			2.305.807.599	(2.305.807.599)		-
	Trích quỹ KTPL				(1.152.903.800)		(1.152.903.800)
	Thường BDH				(492.000.000)		(492.000.000)
	Giảm khác				(300.000)		(300.000)
	Số dư 31/12/2023	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	75.634.578.897	362.281.469.291	2.629.310.515.961

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	161.437.500.000
+ Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
+ Vốn góp của các đối tượng khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
Cộng	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	1.050.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	1.102.498.360.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	52.498.360.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

a) Doanh thu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Doanh thu bán hàng	1.066.458.992.210	1.257.050.083.186
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.675.198.190	10.692.170.074
+ Doanh thu xây lắp	-	9.935.658.696
Cộng	1.090.134.190.400	1.277.677.911.956

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	257.131.178	130.479.009
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	4.913.654.979	3.580.456.610
Cộng	5.170.786.157	3.710.935.619

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Giảm giá hàng bán	364.720.662	-
Cộng	364.720.662	-

6.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.024.947.580.178	1.224.780.409.526
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.729.181.409	7.509.276.886
+ Giá vốn xây lắp	-	7.751.923.729
Cộng	1.041.676.761.587	1.240.041.610.141

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.863.985.578	2.062.540.718
+ Lãi bán các khoản đầu tư	7.000.000.000	3.936.041.018
Cộng	11.863.985.578	5.998.581.736

6.5. Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Lãi tiền vay	1.078.916.622	22.602.739
+ Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	1.078.916.622	22.602.739

6.6. Chi phí bán hàng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên	6.383.338.433	1.946.953.545
+ Chi phí dụng cụ, đồ dùng	450.000	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	362.993.254	508.922.000
Cộng	6.746.781.687	2.455.875.545

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	5.074.911.596	1.939.946.063
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	237.939.893	298.903.108
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	281.195.548	364.844.136
+ Thuế, phí và lệ phí	26.707.450	15.500.000
+ Chi phí lợi thế thương mại	244.331.296	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.946.382.142	2.631.424.358
+ Chi phí bằng tiền khác	418.392.484	1.064.191.983
Cộng	11.229.860.409	6.314.809.648

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	96.158.469	132.399.400
+ Chi phí nhân công	11.458.250.029	4.135.672.448
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	417.993.324	364.844.136
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.437.431.777	604.597.865.106
+ Chi phí khác bằng tiền	909.627.973	8.327.120.313
Cộng	207.319.461.572	617.557.901.403

6.9. Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
+ Các khoản khác	1.617.351.897	124.851.464
Cộng	1.617.351.897	124.851.464

6.10. Chi phí khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Các khoản bị phạt	302.944.297	281.373.178
+ Các khoản khác	2.669.429.033	2.290.081.002
Cộng	2.972.373.330	2.571.454.180

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.034.574.151	7.330.584.366
+ Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.034.574.151	7.330.584.366

6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	(trình bày lại) VND
+ Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	30.758.401.163	25.390.088.445
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(492.000.000)	(1.644.903.800)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.152.903.800)
Trích quỹ thưởng Ban điều hành	(492.000.000)	(492.000.000)
+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.758.401.163	23.745.184.645
+ Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	141	110

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu. Việc tính toán lại lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 127 đồng/cổ phiếu xuống 110 đồng/cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP****7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	600.630.624.714	-
Cộng	600.630.624.714	-

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.980.776.665	2.000.000.000
Cộng	2.980.776.665	2.000.000.000

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

8.2 Thông tin về các bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Everland An Giang	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Luật TNHH Vietthink	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

b) Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng

TT	Bên liên quan	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
1	Ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	293.880.000	297.120.000
3	Bà Dương Thị Vân Anh - Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
4	Ông Lê Đình Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	258.465.000	259.275.000
5	Ông Ngô Việt Hưng - Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	40.000.000
6	Bà Cao Thị Hòa - Trưởng BKS	60.000.000	60.000.000
7	Ông Nguyễn Hà Nguyên - Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
8	Bà Vũ Minh Huệ - Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
9	Nguyễn Tâm Bằng - Kế toán trưởng	162.417.000	-
10	Khuông Thị Hường - Kế toán trưởng	-	185.772.000
	Cộng	1.086.762.000	1.094.167.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

- c) Giao dịch trọng yếu của Công ty và các Công ty con với các bên liên quan khác
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Xem chi tiết tại thuyết minh số 6.1)
- d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
1 Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3		
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Công ty Luật TNHH Vietthink	-	2.000.000.000
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn		
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn	10.000.000.000	37.000.000.000
4 Phải thu khác (chi tiết tạm ứng)		
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn	98.612.236.000	262.236.000

8.3 Trình bày lại dữ liệu tương ứng

Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh lại một số chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do thay đổi phương pháp kế toán liên quan đến việc hạch toán và trình bày các chi phí thực hiện dự án bất động sản đang xây dựng. Chi tiết như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2022 Đã trình bày	Điều chỉnh	31/12/2022 (trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
141	Hàng tồn kho	184.194.102.228	631.817.180.184	816.011.282.412
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	631.817.180.184	(631.817.180.184)	-
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
11	Tăng, giảm các khoản phải trả	(278.063.263.857)	(426.391.773.874)	(704.455.037.731)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(427.585.392.056)	426.391.773.874	(1.193.618.182)

8.4 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

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 hợp nhất

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024
Tổng Giám đốc


Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN **EVERLAND**

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam



EVERLAND
GROUP

Tel (+84-24) 6666 8080
Fax (+84-24) 3200 1234

Web www.everland.vn
Email info@everland.vn