

Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND



(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 03/06/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(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..)



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ CÁC TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3726 2600

Fax: (84-24) 3726 2601

Website : www.mbs.com.vn

Bloomberg: MBSV<GO>

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ông Nguyễn Thúc Cẩn

Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT

Điện thoại: (84-24) 6666 8080

HÀ NỘI – NĂM 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 03/06/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland
Loại cổ phiếu	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng
Giá bán	10.000 đồng/1 cổ phần
Tổng số lượng chào bán	45.000.000 cổ phần (chào bán cho cổ đông hiện hữu)
Tổng giá trị chào bán	450.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá)

Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

Điện thoại	: (84-24) 3726 2600 Fax: (84-24) 3726 2601
Địa chỉ	: Số 3 Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Website	: www.mbs.com.vn
Bloomberg	: MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Báo cáo tài chính Kiểm toán năm 2018, 2019 và 09 tháng đầu năm 2020 được kiểm toán, soát xét bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Địa chỉ	: Tầng 12 toà nhà Tổng Công ty 319, số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại	: (84-24) 3577 0781 Fax: (84-24) 3577 0787
Website	: www.vaco.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	11
3. Rủi ro đặc thù	12
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	13
5. Rủi ro pha loãng	14
6. Rủi ro về quản trị Công ty	15
7. Rủi ro khác.....	16
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	17
1. Tổ chức phát hành	17
2. Tổ chức tư vấn.....	17
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	18
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	20
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	20
1.1 Thông tin chung về tổ chức phát hành.....	20
1.2 Quá trình hình thành và phát triển	21
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	23
3. Mối quan hệ của Công ty với các đơn vị hợp tác trong việc sử dụng vốn từ đợt chào bán.....	23
4. Cơ cấu bộ máy quản lý	23
5. Công ty con, Công ty thành viên của EVERLAND	26
6. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất.....	27
6.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm ngày 11/12/2020	27
6.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ.....	30
6.3. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 11/12/2020	30
7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành.....	31
8. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	33
9. Hoạt động kinh doanh.....	35
10. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	50
10.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	50
10.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	51
11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	52
11.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	52
11.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	53

11.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.....	54
12. Chính sách đối với người lao động.....	54
13. Chính sách cổ tức.....	55
14. Tình hình tài chính.....	56
14.1. Các chỉ tiêu cơ bản	56
14.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	60
15. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	62
❖ Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị.....	62
❖ Ban kiểm soát.....	70
❖ Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý	74
16. Tài sản.....	77
17. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo	79
18. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	81
19. Thời gian dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	82
20. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	82
21. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	82
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	82
1. Loại cổ phiếu	82
2. Mệnh giá.....	82
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	82
4. Giá chào bán	82
5. Phương pháp tính giá.....	82
6. Phương thức phân phối.....	83
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	85
8. Đăng ký mua cổ phiếu:	86
9. Phương thức thực hiện quyền	87
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	87
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	88
12. Các loại thuế liên quan	88
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	88
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	89
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	89
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	105
IX. PHỤ LỤC	107

BẢNG BIỂU

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	27
Bảng 2: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần.....	28
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 11/12/2020.....	30
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty năm 2018, 2019 và Quý III/2020	44
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận của Công ty năm 2018, 2019 và 09 tháng đầu năm 2020	45
Bảng 6: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện.....	49
Bảng 7: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	50
Bảng 8: Tình hình lao động trong Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2020:.....	54
Bảng 9: Cơ cấu vốn kinh doanh của Công ty.....	56
Bảng 10: Thời gian khấu hao tài sản cố định	56
Bảng 11: Mức lương bình quân.....	57
Bảng 12: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm.....	57
Bảng 13: Số dư các quỹ tại các thời điểm.....	58
Bảng 14: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm.....	58
Bảng 15: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm	59
Bảng 16: Số dư các khoản phải trả quá hạn.....	60
Bảng 17: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty.....	60
Bảng 18: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2019.....	77
Bảng 19: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/09/2020.....	77
Bảng 20: Bất động sản đầu tư.....	78
Bảng 21: Xây dựng cơ bản dở dang.....	78
Bảng 22: Tình hình sử dụng đất.....	78
Bảng 23: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020 – 2021	79
Bảng 24: Lịch trình phân phối cổ phiếu.....	85

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

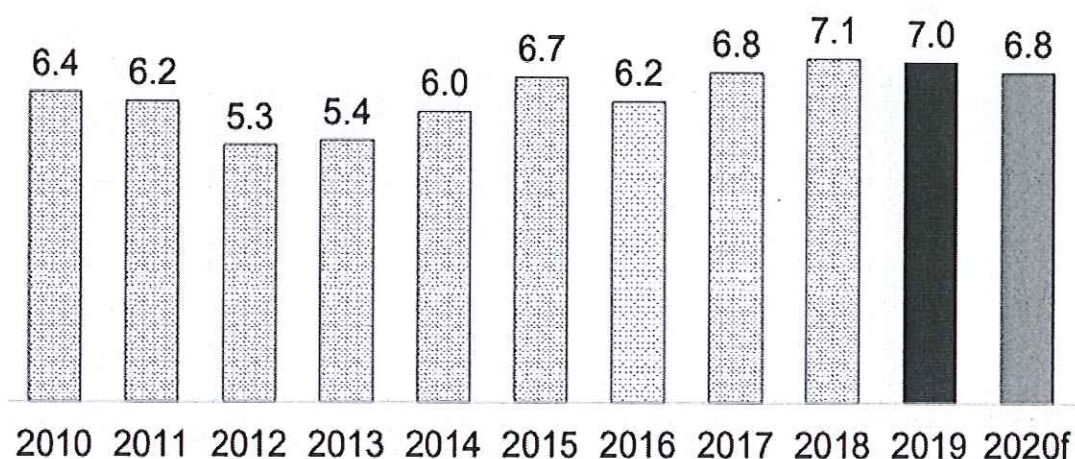
Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro tiềm tàng nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các yếu tố cơ bản của nền kinh tế như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Là những chủ thể hoạt động trong nền kinh tế, các doanh nghiệp nói chung, trong đó có 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.

Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những yếu tố quan trọng, tạo động lực cho sự tăng trưởng của các ngành, các lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình.

Trong vài thập niên qua, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định. Nhất là từ sau khi Việt Nam chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Gia nhập WTO đồng nghĩa với việc hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam sẽ không còn bị bó hẹp trong các hiệp định thương mại song phương và khu vực mà sẽ từng bước vươn ra thị trường toàn cầu. Về nhập khẩu, với tư cách là thành viên của WTO, Việt Nam sẽ có cơ hội nhập khẩu hàng hóa có chất lượng và giá cả cạnh tranh, do đó người dân Việt Nam sẽ được hưởng lợi trong lĩnh vực tiêu dùng. Việc nhập khẩu hàng hóa dễ dàng sẽ làm cho hoạt động sản xuất – kinh doanh thuận lợi đối với các doanh nghiệp phải nhập khẩu công nghệ và nguyên liệu đầu vào cũng như các doanh nghiệp chuyên hoạt động xuất nhập khẩu, thương mại.

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt nam qua các năm



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Giai đoạn 2009 – 2011, sau khi chính thức trở thành thành viên của WTO, tốc độ tăng

trường kinh tế của Việt Nam năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 5,7% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5,0% của kế hoạch. Tính chung giai đoạn này, tốc độ tăng trưởng GDP trung bình đạt 6,0%.

Đến năm 2012, cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu đã làm ảnh hưởng đến nền kinh tế hầu hết các nước, trong đó có Việt Nam. Điều này khiến tốc độ tăng trưởng GDP cả nước năm 2012 giảm xuống mức 5,2% so với mức 6,2% vào năm 2011.

Trước sự bất ổn của nền kinh tế thế giới làm ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước, Chính phủ đã đưa ra nhiều chính sách và giải pháp tạo điều kiện cho các doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Điểm nổi bật trong giai đoạn 2014 – 2016 là Việt Nam đã tham gia, ký kết 12 hiệp định thương mại tự do thế hệ mới với các nước. Những giải pháp đúng đắn Chính phủ cùng với chính sách tự do hóa thương mại đã phát huy tác dụng và giúp nền kinh tế Việt Nam lấy lại đà tăng trưởng. Theo số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam và đánh giá của Hãng tin kinh tế tài chính Bloomberg, với mức tăng trưởng GDP 5,9% năm 2014, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ hai thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,68%, vượt qua mục tiêu 6,2% được Quốc hội thông qua. Bước sang năm 2016, mặc dù không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% đã được Quốc hội thông qua, nhưng với tốc độ tăng trưởng GDP 6,2% Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất Châu Á. Tăng trưởng GDP năm 2017 vượt kỳ vọng 6,7%, đạt mức 6,81%. Đà phát triển vẫn được duy trì khi năm 2018 GDP của Việt Nam đạt 7,1%, cao nhất trong vòng 10 năm trở về trước. Năm 2019, bất chấp nền kinh tế thế giới bắt đầu bước vào giai đoạn khó khăn, GDP của Việt Nam vẫn tăng trưởng 7%.

Tuy nhiên, từ đầu năm 2020 đến nay, toàn thế giới phải đối mặt với đại dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona (Covid-19) được phát hiện lần đầu tiên tại thành phố Vũ Hán, tỉnh Hồ Bắc, Trung Quốc vào tháng 12/2019. Ngày 31/01/2020, WHO chính thức tuyên bố dịch virus Covid-19 là tình trạng y tế khẩn cấp toàn cầu và ngày 01/02/2020, Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc đã ký Quyết định công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona gây ra tại Việt Nam. Đến nay dịch bệnh đã lan rộng trong phạm vi 215 quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới.

Với sức mạnh và vị thế của Trung Quốc – quốc gia được ví là đại công xưởng của thế giới, các ngành công nghiệp của Trung Quốc đóng một vai trò quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu, Covid-19 đã và đang gây ra tác động dây chuyền đối với toàn thế giới. Vũ Hán không chỉ là một thành phố lớn với dân số hàng chục triệu người, mà còn là một mắt xích quan trọng trong chuỗi công nghiệp chế tạo của Trung Quốc. Thành phố này có các cụm công nghiệp quy mô lớn trong các lĩnh vực điện tử, xe hơi và dược phẩm. Nếu ngành sản xuất và dòng chảy của Vũ Hán bị ngưng trệ, các công ty ở hạ nguồn trong chuỗi công nghiệp ở bên ngoài Hồ Bắc cũng có thể phải đối mặt với nguy cơ gián đoạn về sản xuất và cung ứng. Một vấn đề nghiêm trọng mà các doanh nghiệp Việt Nam đang phải đối mặt là tình trạng khan hiếm nguyên liệu, khi mà sau Tết Nguyên đán 2020, hầu hết các nhà máy Trung Quốc đều ngừng hoạt động, dẫn đến hậu quả là nhiều ngành sản xuất tại Việt Nam như điện tử, dệt may, da giày... đều bị thiếu nguyên liệu sản xuất. Nhật Bản và Hàn Quốc là hai quốc gia mà nhiều doanh

ng nghiệp Việt Nam nhắm đến như nhà cung cấp thay thế cho Trung Quốc. Tuy nhiên, khi dịch Covid-19 bất ngờ bùng phát tại hai quốc gia này thì các nguồn cung thay thế cũng bị đứt gãy.

Không chỉ thiếu nguyên liệu, các doanh nghiệp còn lâm vào tình trạng khó khăn về đầu ra. Kinh tế Việt Nam vốn dựa nhiều vào xuất khẩu nhưng lại không thể xuất khẩu trong điều kiện đại dịch Covid-19 hoành hành. Theo thống kê của Tổng cục Hải quan, trong 02 tháng đầu năm 2020, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa cả nước ước tính đạt 74 tỷ USD, chỉ tăng 2,4% so với cùng kỳ năm 2019. Phần lớn kim ngạch xuất nhập khẩu của các mặt hàng chủ lực như xăng dầu, máy tính, linh kiện, máy móc, sắt thép... đều giảm về số lượng. Về nông nghiệp, Trung Quốc là thị trường tiêu thụ chính của các sản phẩm nông nghiệp Việt Nam. Năm 2019, xuất khẩu nông sản sang thị trường này đạt 5.92 tỷ USD, chiếm 35% tổng giá trị xuất khẩu nông sản của Việt Nam. Việc kiểm soát chặt biên giới, cửa khẩu để ngăn ngừa dịch bệnh lây lan đã gây khó khăn cho các sản phẩm nông nghiệp tiếp cận thị trường xuất khẩu, đặc biệt là rau củ, trái cây (thanh long, dưa hấu, sầu riêng) và hải sản. Tình hình càng trở nên tồi tệ hơn khi dịch Covid-19 bùng phát ngoài tầm kiểm soát tại Mỹ và châu Âu. Việc Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) quyết định cắt giảm 50 điểm về lãi suất như một biện pháp kích cầu kinh tế khiến tỷ giá USD/VND giảm, điều này đã tác động tiêu cực đến xuất khẩu của Việt Nam sang thị trường Mỹ.

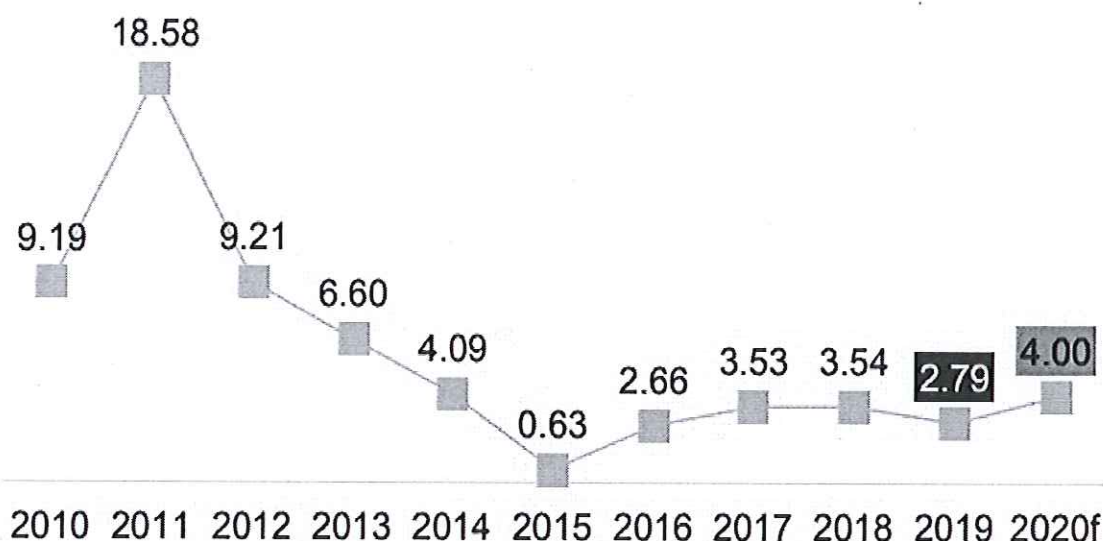
Tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam được dự báo sẽ giảm mạnh so với 2019 và thậm chí theo kịch bản xấu nhất thì có thể tăng trưởng âm. Tuy nhiên, ở khía cạnh tích cực, đại dịch Covid-19 cùng với cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung đang không ngừng leo thang đã trở thành tác nhân thúc đẩy làn sóng dịch chuyển các nhà máy sản xuất của các tập đoàn đa quốc gia từ Trung Quốc sang thị trường các nước Đông Nam Á, trong đó Việt Nam là quốc gia có tiềm năng được hưởng lợi nhiều nhất từ làn sóng dịch chuyển này nhờ vào môi trường đầu tư ổn định, kinh tế tăng trưởng nhanh, nguồn cung lao động dồi dào và đặc biệt là khả năng của Chính phủ trong việc ngăn ngừa, kiểm soát dịch bệnh. Điều này sẽ trở thành động lực cho sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong dài hạn.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cũng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là 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.

Rủi ro lạm phát

Lạm phát là một trong những chỉ số kinh tế quan trọng, làm căn cứ để Chính phủ hoạch định hàng loạt chính sách và giải pháp vi mô khác như: giá, lãi suất, tỷ giá hối đoái, tiền lương cơ bản, v.v... Trong vòng một thập niên trở lại đây, tỷ lệ lạm phát ở Việt Nam luôn được kiểm soát ở mức thấp và có xu hướng giảm.

Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Đỉnh điểm lạm phát tại Việt Nam là 22,3% vào năm 2008 là do khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 - 2010. Ngay sau đó, Chính phủ đã nới lỏng chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ để đối đầu với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 - 2013. Từ năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 9,21%, bằng 1/2 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm.

Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Lạm phát năm 2013 được kiềm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,6%, thấp nhất trong 10 năm qua trước đó và đạt mục tiêu của Chính phủ đề ra là khoảng 8% so với năm 2012.

Từ năm 2012 đến 2015, lạm phát liên tục giảm với mức thấp nhất là năm 2015 với tỷ lệ lạm phát 0,63%. Năm 2016, tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức 4,74%, thấp hơn mục tiêu đề ra là 5%. Năm 2017, tỷ lệ lạm phát được kéo xuống còn 3,53% trong bối cảnh GDP đạt mức tăng trưởng 6,81%. Năm 2018, mức lạm phát tiếp tục được duy trì ổn định ở mức 3,54%, tương đương năm 2017.

Năm 2019, nền kinh tế Việt Nam gặp phải hàng loạt thách thức như các cú sốc về tăng giá xăng dầu, giá thịt lợn, tỷ giá ngoại tệ, ảnh hưởng không nhỏ đến công tác điều hành của Chính phủ. Mặc dù vậy, tỷ lệ lạm phát năm 2019 đã được kiểm soát tốt và chỉ còn 2,73%, là mức thấp nhất trong vòng 3 năm trở lại đây.

Tuy nhiên, với ảnh hưởng nặng nề và diễn biến khó lường của đại dịch Covid-19 từ đầu năm đến nay khiến cho nhiều ngành sản xuất bị tê liệt, các ngành thương mại, dịch vụ và đặc biệt là du lịch bị giảm sút nghiêm trọng, ảnh hưởng đến nguồn cung hàng hóa, dịch vụ, trong khi nhu cầu tiêu dùng của xã hội tăng cao do dịch bệnh, nhất là đối với các mặt hàng về nhu yếu phẩm, y tế, thiết bị phòng chống dịch...

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số lạm phát trong Quý I/2020 là 5,6%, cao

hơn mức 4,9% của cùng kỳ năm 2019. Lạm phát tăng trong Quý I/2020 chủ yếu do nhu cầu về nhiều loại mặt hàng trong dịp Tết Nguyên đán tăng cao so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời, ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 làm giá các mặt hàng nhập khẩu, giá các mặt hàng thuốc y tế, điện sinh hoạt và nước sinh hoạt cũng tăng theo. Tuy nhiên, đến hết Quý III/2020, lạm phát đã có xu hướng giảm so với đầu năm và chỉ còn tăng 3,18% so với cùng kỳ năm 2019, kéo theo lạm phát cơ bản bình quân 09 tháng đầu năm 2020 tăng 2,59% so với bình quân cùng kỳ năm 2019. Tình hình lạm phát trong những tháng còn lại của năm 2020 và cả năm 2021 sẽ còn phức tạp và khó dự báo, tùy thuộc vào tình hình diễn biến của dịch Covid-19 và triển vọng phục hồi của nền kinh tế nói chung và các ngành sản xuất nói riêng.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất xảy ra khi chi phí trả lãi vay cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của một doanh nghiệp. Mức độ rủi ro về lãi suất có sự khác nhau giữa các ngành, nhóm ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Nhìn về tổng thể, mặt bằng lãi suất huy động vốn của Việt Nam được duy trì khá ổn định trong thời gian qua và xu hướng này vẫn sẽ tiếp tục trong năm 2020 và những năm tiếp theo. Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại đang nỗ lực kiểm soát tốc độ tăng trưởng và nâng cao chất lượng tín dụng.

Trong vòng một năm qua, Ngân hàng nhà nước đã liên tục giảm các mức lãi suất điều hành, làm cơ sở để các ngân hàng thương mại xem xét, điều chỉnh hạ lãi suất tín dụng nhằm hỗ trợ nền kinh tế và các doanh nghiệp ứng phó với tác động của dịch Covid - 19. Gần đây nhất, Ngân hàng Nhà nước vừa thông báo giảm thêm một số lãi suất điều hành với mức điều chỉnh 0,2 - 0,5%/năm từ ngày 01/8/2020. Sau động thái giảm lãi suất điều hành của Ngân hàng Nhà nước, hàng loạt ngân hàng thương mại cũng đã xem xét điều chỉnh giảm lãi suất huy động và lãi suất cho vay các kỳ hạn, với mức giảm từ 50 - 100 điểm phần trăm. Cũng từ đầu năm 2020 đến nay, lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm đã liên tục giảm và hiện chỉ còn ở mức khoảng 3%/năm, thấp hơn nhiều so với thời gian trước đó. Lãi suất trái phiếu Chính phủ giảm cũng tác động lên thị trường trái phiếu doanh nghiệp và kéo theo xu hướng giảm lãi suất của loại trái phiếu này, cho dù mức giảm có thấp hơn trái phiếu Chính phủ.

Có thể nhận thấy xu hướng hiện nay là Ngân hàng Nhà nước đang áp dụng chính sách tiền tệ nới lỏng, với mục tiêu giảm lãi suất đầu ra của hệ thống ngân hàng thương mại nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp dễ tiếp cận vốn vay và giảm chi phí, qua đó duy trì tăng trưởng tín dụng ở mức hợp lý để kích thích tăng trưởng kinh tế. Trong khi đó, các ngân hàng thương mại đang trong giai đoạn tái cơ cấu, áp dụng tiêu chuẩn Basel II, nên mức tăng trưởng tín dụng của từng ngân hàng thương mại cũng như của toàn hệ thống sẽ được tính toán một cách thận trọng. Tuy nhiên, theo dự báo thì lãi suất huy động trung và dài hạn nhiều khả năng sẽ tăng nhẹ trở lại vào khoảng tháng 10 -

11/2020 do áp lực lạm phát có thể tăng vào thời điểm cuối năm, cũng như quy định mới về tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn (SML) bắt đầu được áp dụng từ cuối quý III/2020.

Nhu cầu sử dụng vốn ngắn hạn được dự báo sẽ giảm dần trong hoạt động sản xuất khi áp dụng tỷ lệ SML mới. Trên thực tế, các ngân hàng sẽ điều tiết dòng vốn ngắn hạn sang các loại hình cho vay tiêu dùng cá nhân hoặc cho vay ngắn hạn (hỗ trợ dòng vốn lưu động) cho các doanh nghiệp. Huy động tiền gửi không kỳ hạn sẽ tiếp tục gia tăng tại nhóm các ngân hàng thương mại cổ phần khi đưa ra nhiều chính sách cạnh tranh hấp dẫn để hút dòng tiền này. Với việc tăng cường áp dụng các dịch vụ gia tăng trong hệ thống ngân hàng, cũng như sự phát triển của các kênh thanh toán không dùng tiền mặt - fintech (ví điện tử, ngân hàng số), người gửi tiền sẽ sử dụng nhiều hơn các dịch vụ. Mặt bằng lãi suất thay đổi sẽ thay đổi lớn đến chi phí tài chính cũng như hiệu quả kinh doanh, lợi nhuận của các doanh nghiệp.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng rất nhỏ nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của EVERLAND, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

Tỷ giá hối đoái

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ, một phần hoạt động nhập khẩu của Công ty được thanh toán bằng ngoại tệ nhưng tỷ trọng không lớn nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty. Mặt khác, Công ty đang tích cực mở rộng dịch vụ du lịch để tăng nguồn thu bằng ngoại tệ nhằm cân bằng rủi ro về tỷ giá.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty 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. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Ngoài ra, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán. 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 Công ty.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty đã thành lập Ban Pháp chế để chuyên rà

soát, cập nhật những thay đổi của luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó tham mưu cho lãnh đạo Công ty cũng như toàn thể các phòng, ban đưa ra các giải pháp điều chỉnh hoạt động kinh doanh để đảm bảo phù hợp với những thay đổi đó. Bên cạnh đó, Công ty 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 Công ty đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland còn sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật thường xuyên do Công ty Luật TNHH Vietthink cung cấp để hỗ trợ về pháp lý cho mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh của mình.

3. Rủi ro đặc thù

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. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản.

Trong thời gian qua, Công ty Cổ phần 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 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, phát hành trái phiếu để tăng tốc đầu tư cho các dự án, 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.

Rủi ro trong công tác 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 gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. 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. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

Rủi ro về cạnh tranh

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản đô thị và du lịch nghỉ dưỡng. Đặc biệt khu vực các tỉnh thành ven biển tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Vin Group, Sun Group, FLC, Novaland,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của EVERLAND. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới và tiến trình mở cửa nền kinh tế theo các hiệp định thương

mại tự do (FTA) và hiệp định về bảo hộ đầu tư (IAP) thế hệ mới, Công ty cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán

Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là góp vốn cổ phần nhằm đầu tư các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

Từ đầu năm 2020 đến nay, đại dịch Covid-19 đã làm chao đảo thị trường tài chính, chứng khoán toàn cầu, khiến thị trường chứng khoán Việt Nam cũng chịu tác động không nhỏ. Chỉ số VNINDEX bước vào giai đoạn điều chỉnh, hầu hết các mã chứng khoán đang giao dịch tại HNX và HSX đều giảm giá mạnh, thậm chí giá nhiều mã chứng khoán đã xuống thấp hơn mệnh giá. Tại thời điểm cuối tháng 12/2020, cổ phiếu EVG được giao dịch trên thị trường với mức giá dao động từ 5.850 đồng/cổ phiếu đến 8.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá cổ phiếu chào bán của đợt phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu, do vậy việc giá giao dịch của cổ phiếu EVG thấp hơn giá chào bán cổ phiếu phát hành thêm có thể ảnh hưởng tới việc ra quyết định mua cổ phiếu phát hành thêm của nhà đầu tư.

Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan thị trường chứng khoán. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, có thể xảy ra khả năng cổ phiếu không được chào bán hết, ảnh hưởng đến kế hoạch tài trợ vốn cho các dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty do số tiền thu được từ đợt phát hành không đạt được như kế hoạch dự kiến. Để giảm thiểu rủi ro này, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng hoặc sử dụng các kênh huy động vốn khác.

Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi sau đại dịch Covid-19 và hứa hẹn sẽ là một trong những nền kinh tế có tốc độ phục hồi nhanh nhất khu vực và thế giới, trong đó các lĩnh vực được cho là phục hồi nhanh là xây dựng, du lịch, bất động sản, sản phẩm nông nghiệp và hàng điện tử... Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland được đánh giá là phù hợp với xu thế phục hồi của nền kinh tế nói chung và định hướng phát triển của Công ty nói riêng. Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể đến từ việc các dự án đầu tư của Công ty không thu được hiệu quả như mong đợi do những biến động khó lường của nền kinh tế thế giới và trong nước.

Để giảm thiểu rủi ro này, ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã chỉ đạo các phòng, ban trong Công ty luôn bám sát tình hình diễn biến của nền kinh tế và thị trường, nghiên cứu để lượng hóa các rủi ro có khả năng xảy ra, phân tích kỹ lưỡng hiệu quả đầu tư của từng dự án nhằm đưa ra các quyết định đầu tư một cách chính xác.

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng, cụ thể như sau:

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại: 60.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu chào bán: 45.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán: 105.000.000 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau:

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS): EPS có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phụ thuộc vào hiệu quả sử dụng và khả năng sinh lời của số tiền mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland huy động được trong đợt chào bán.

Công thức tính

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là 01/03/2021, khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân năm 2021} = \frac{60.000.000*12 + 45.000.000*10}{12} = 97.500.000 \text{ cổ phiếu}$$

Dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2021 là 60.000.000.000 đồng.

Khi đó:

$$\text{EPS năm 2021 (dự kiến) trước khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu} = \frac{60.000.000.000}{60.000.000} = 1.000 \text{ đồng/cổ phần}$$

$$\text{EPS năm 2021 (dự kiến) sau khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu} = \frac{60.000.000.000}{97.500.000} = 615 \text{ đồng/cổ phần}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)

Công thức tính:

Giá trị sổ sách
trên mỗi cổ phần

=

Vốn chủ sở hữu

Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ

Tại thời điểm 30/09/2020, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là 11.497 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, nếu giá thị trường của cổ phiếu EVG dưới mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu EVG sẽ không bị điều chỉnh.

Giả sử tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Công ty là 12.000 đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{Pt + Pr1 * I1}{1 + I1} \\ &= \frac{12.000 + [10.000 * 0,75]}{1 + 0,75} = 11.143 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- ✓ Pt: 12.000 đồng/cổ phần (Giá thị trường giá định của cổ phiếu tại ngày phát hành);
- ✓ Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- I1: 0,75 (Tỷ lệ tăng vốn đối với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ tăng vốn này được tính = 45.000.000 cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu/60.000.000 cổ phần đang lưu hành).

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cân trọng về các vấn đề nêu trên.

6. Rủi ro về quản trị Công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến

sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

7. Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro trên đây, hoạt động kinh doanh của Công ty còn có thể phải chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như: thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, bất ổn chính trị... Những rủi ro này có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của cũng như thị phần của Công ty. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông **Lê Đình Vinh** Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

Bà **Bùi Thị Bích Liên** Kế toán trưởng

Ông **Nguyễn Trọng Phong** Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Bà **Nguyễn Thị Thanh Vân** Phó Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng đầu tư

(Theo Giấy ủy quyền số 72/2020/MBS-UQ ngày 01/11/2020 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán MB)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. Việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch được chúng tôi thực hiện một cách cẩn trọng, khách quan và trung thực dựa trên các thông tin, tài liệu, dữ liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tổ chức chào bán: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (Tập đoàn Everland - EVG)
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán VACO là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính các năm 2018, 2019 và soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2020.
- Bản cáo bạch: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- Người có liên quan: Tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;
 - Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;
 - Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;
 - Người quản lý doanh nghiệp;
 - Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;
 - Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và e;
 - Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f và h có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;
 - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của Công ty.

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật

Chứng khoán số 62/2010/QH 12 ngày 24/11/2010, Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
EVG/Công ty/EVERLAND:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HĐ:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HSX:	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
LN:	Lợi nhuận
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
PR	Công tác truyền thông và quan hệ công chúng
Thuế TNDN:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TNCN	Thu nhập cá nhân
TNDN	Thu nhập Doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân
USD	Đô la Mỹ
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Đồng Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Thông tin chung về tổ chức phát hành

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:	www.everland.vn
Logo Công ty:	 EVERLAND GROUP hoặc  EVERLAND GROUP

Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 03/6/2020.

Vốn điều lệ hiện tại: 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng).

Lĩnh vực kinh doanh:

- ✦ Kinh doanh bất động sản.
- ✦ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- ✦ Lập dự án đầu tư xây dựng công trình.
- ✦ Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- ✦ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.
- ✦ Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ.
- ✦ Dịch vụ tư vấn thiết kế kiến trúc, tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, cảnh quan.
- ✦ Bán buôn máy móc thiết bị.
- ✦ Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng.
- ✦ Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- ✦ Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 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 như: xi măng, sắt thép, kính, đá ốp lát (tự nhiên, nhân tạo), thiết bị vệ sinh, gạch ceramic, sàn gỗ, sơn, vật liệu chống thấm, vật liệu trang trí,...
Năm 2010	Sàn Giao dịch Bất động sản Everland được thành lập và đi vào hoạt động. Chức năng của Sàn Giao dịch Bất động sản Everland là tư vấn, môi giới bất động sản, tham gia phân phối sản phẩm nhà ở cho các dự án bất động sản, đồng thời nghiên cứu, lựa chọn các sản phẩm bất động sản tiềm năng để tư vấn cho Công ty đầu tư.
Năm 2011	EVERLAND mở rộng sang lĩnh vực nhập khẩu và phân phối các chủng loại vật liệu 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. Các sản phẩm của Luxury Houses đã được cung cấp cho các công trình khách sạn, spa, nhà hàng sang trọng, các biệt thự, penhouses, tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp tại các dự án lớn như Khu đô thị Sudico Bắc An Khánh, Ciputra, The Manor, Royal City, Mandarin Garden, Times City, Ecopark, ...
Năm 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. Chỉ trong một thời gian ngắn, uy tín và thương hiệu của EVERLAND trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình đã được khẳng định, sánh ngang với các đơn vị trong ngành như CMI Stone, Visco Stone, Vinastone...
Năm 2015	EVERLAND bắt đầu mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh thương mại, trong đó tập trung chủ yếu vào các sản phẩm nông, lâm nghiệp như dăm gỗ, sàn lát, cà phê, tiêu để khai thác hết các tiềm năng về vốn và nhân lực, đồng thời điều chỉnh cơ cấu doanh thu và lợi nhuận nhằm đảm bảo sự tăng trưởng, phát triển bền vững của Công ty. Từ năm 2015, Công ty đã có sự tăng trưởng mạnh mẽ về doanh thu, lợi nhuận; quy mô kinh doanh và quy mô vốn chủ sở hữu cũng tăng mạnh so với giai đoạn trước đó.
Năm 2016	Công ty tiếp tục chứng kiến sự tăng trưởng vượt bậc về quy mô kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận. Các lĩnh vực kinh doanh chủ lực của Công ty đã được định hình và khẳng định được thương hiệu. EVERLAND đã liên tục trúng thầu thi công các công trình lớn. Bên cạnh đó, cơ cấu tổ chức, bộ máy và đội ngũ nhân sự của EVERLAND cũng được hoàn thiện và phát

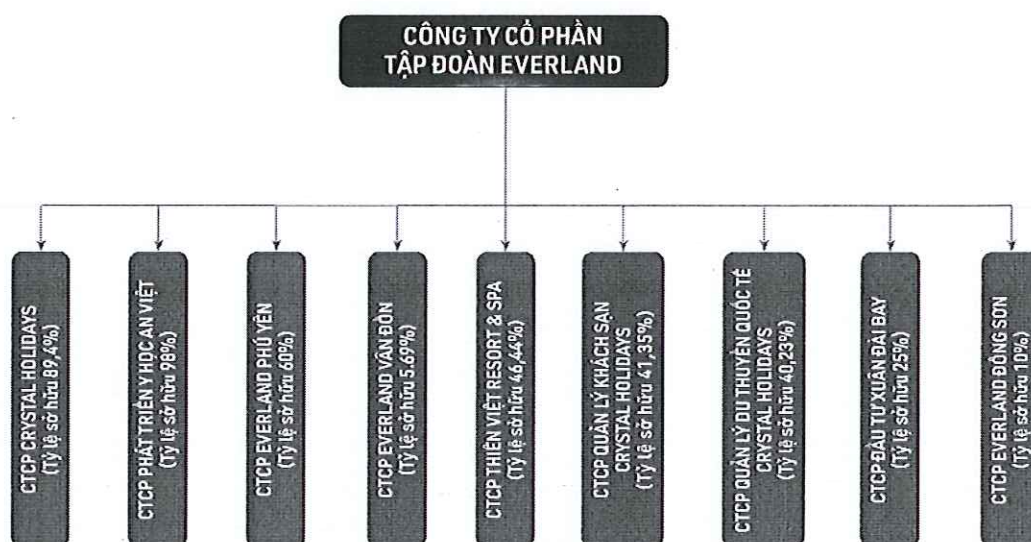
Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	triển theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại. Cũng từ năm 2016, EVERLAND đã bắt đầu chuyển hướng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khởi đầu bằng việc liên kết, hợp tác với các đối tác để tham gia đầu tư các dự án bất động sản tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác.
Năm 2017	EVERLAND tiếp tục có sự phát triển bứt phá, các chỉ tiêu tài chính và kinh doanh đều tăng trưởng mạnh so với năm 2016. Nhờ nguồn vốn tích lũy dồi dào, Công ty đã tập trung đầu tư và thu tóm các dự án, đồng thời đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực mới như du lịch, dịch vụ. Tháng 1/2017, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng của EVERLAND. Tháng 6/2017, 30 triệu cổ phiếu của EVERLAND (Mã chứng khoán: EVG) được niêm yết chính thức trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSX), đánh dấu bước trưởng thành vượt bậc trong hoạt động kinh doanh và hoạt động quản trị của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên 2017 đã thông qua Nghị quyết về việc phát hành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn lưu động, mở rộng đầu tư sang lĩnh vực bất động sản, phát triển thêm những lĩnh vực kinh doanh mới bổ trợ (du lịch, dịch vụ...) nhằm hình thành chuỗi sản phẩm, dịch vụ khép kín từ đầu tư đến vận hành và khai thác bất động sản, đem lại hiệu quả cao và bền vững cho Công ty và đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.
Năm 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.
Năm 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 đầu tư – du lịch – xây dựng. Trong đó đầu tư là trọng điểm, du lịch là động lực và xây dựng đóng vai trò hỗ trợ. Đây là mô hình phù hợp với chiến lược phát triển vừa bền vững, vừa mang tính đột phá của EVERLAND trong tương lai.
Năm 2020	EVERLAND đã cơ bản hoàn tất quá trình 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.

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	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 nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty trong giai đoạn mới.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA EVERLAND VÀ CÁC CÔNG TY CÔNG TY THÀNH VIÊN



3. Mối quan hệ của Công ty với các đơn vị hợp tác trong việc sử dụng vốn từ đợt chào bán

3.1. Công ty Cổ phần Everland Phú Yên: Công ty thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (thông tin chi tiết tại Mục 7 Bản cáo bạch).

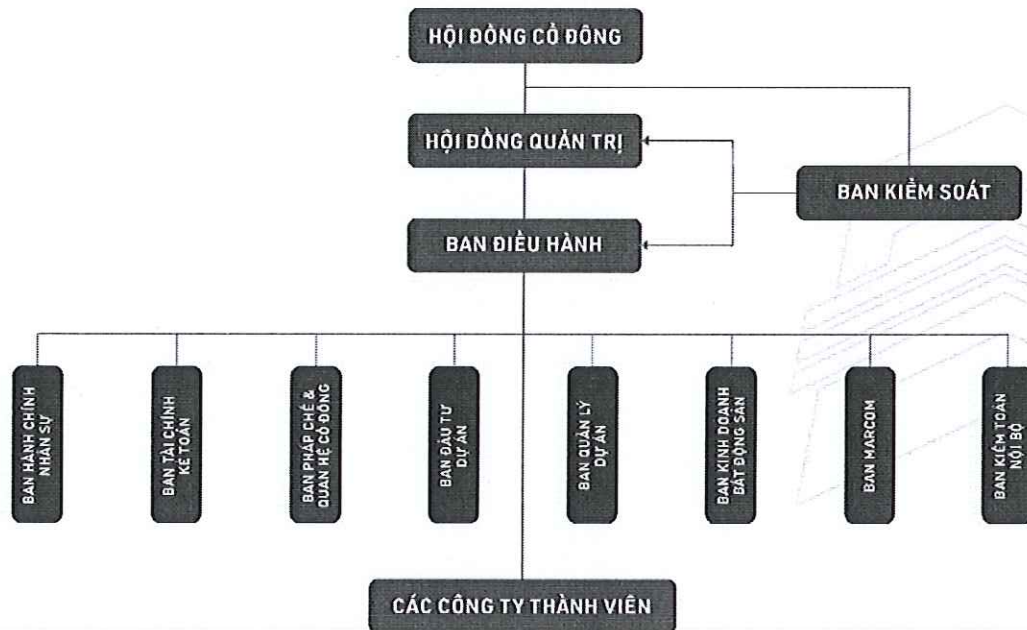
3.2. Công ty Cổ phần Crystal Holidays: Công ty thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (thông tin chi tiết tại Mục 7 Bản cáo bạch).

3.3. Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn: Công ty thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (thông tin chi tiết tại Mục 7 Bản cáo bạch).

4. Cơ cấu bộ máy quản lý

Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đang áp dụng theo mô hình tổ chức của Công ty cổ phần, 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:

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BỘ MÁY CỦA EVERLAND



4.1. Đại hội đồng cổ đông

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

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do ĐHĐCD 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 ĐHĐCD. 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 ĐHĐCD 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.

4.3. Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHĐCD 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 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.

4.4. 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 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. 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; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

4.5. 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. Trong đó:

Ban Hành chính - Nhân sự

Thực hiện công tác tuyển dụng, đào tạo, bố trí, quản lý nhân sự theo yêu cầu, chiến lược phát triển của Công ty; Xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ; tổ chức thực hiện các chỉ đạo của HĐQT và Ban Tổng giám đốc về công tác Hành chính – Nhân sự; Tổ chức công tác hành chính, văn thư lưu trữ của Công ty; Quản lý tài sản của Công ty; Quản lý hồ sơ các cổ đông; Tham mưu, đề xuất cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc để giải quyết và xử lý các vấn đề thuộc lĩnh vực hành chính, nhân sự, tổ chức bộ máy.

Ban Tài chính Kế toán

Chịu trách nhiệm quản lý, kiểm tra, hướng dẫn và thực hiện chế độ tài chính, kế toán trong doanh nghiệp theo đúng chuẩn mực và các chế độ kế toán hiện hành; Quản lý tài chính, tài sản theo Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

Tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty trong việc cân đối, huy động các nguồn lực tài chính và thực hiện chế độ thu - chi tài chính để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo các chiến lược và kế hoạch đã đề ra; Góp phần bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

Ban Pháp chế và Quan hệ cổ đông

Phụ trách công tác pháp chế liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành và hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty; Đảm bảo tính tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh

doanh; Rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chế, văn bản hành chính và kinh doanh của Công ty; Rà soát, cập nhật và tham mưu cho Ban lãnh đạo về những thay đổi trong chính sách, pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty; Phụ trách công tác quan hệ cổ đông.

Ban Đầu tư dự án

Phụ trách việc tìm kiếm các dự án đầu tư, các gói thầu để Công ty tham dự thầu; Tư vấn cho Ban giám đốc trong việc xây dựng các chiến lược đầu tư dự án, các kế hoạch tổ chức triển khai dự án và triển khai các gói thầu thi công xây dựng mà Công ty trúng thầu; Tính toán hiệu quả đầu tư các dự án và các gói thầu để tham mưu cho Ban giám đốc trước khi quyết định đầu tư.

Ban Quản lý dự án

Lập danh mục các dự án đầu tư và quản lý các dự án đầu tư của Công ty; Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong các báo cáo phân tích đánh giá hiệu quả đầu tư các dự án cũng như việc bảo toàn và quay vòng vốn đầu tư trong thời gian nhanh nhất.

Ban Kinh doanh bất động sản

Tổ chức hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản cho khách hàng; Triển khai hoạt động tự doanh bất động sản của Công ty; Nghiên cứu, thu thập và phân tích các dữ liệu, thông tin về cung cầu và diễn biến giá cả bất động sản trên thị trường để tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty trong việc xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Ban Marcom

Phụ trách công tác xây dựng chiến lược marketing để quảng bá thương hiệu và tiếp thị sản phẩm, dịch vụ của Công ty đến khách hàng; Nghiên cứu, dự báo nhu cầu của thị trường và tham mưu cho Ban Lãnh đạo trong việc xây dựng các chiến lược và kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty; Tư vấn, hỗ trợ Ban Kinh doanh bất động sản và Ban Đầu tư dự án trong việc phát triển các sản phẩm, dịch vụ mới phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Ban Kiểm toán nội bộ

Ban Kiểm toán nội bộ là bộ phận chuyên trách thuộc hệ thống kiểm tra, kiểm soát nội bộ, chịu sự điều hành, có chức năng tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc hoàn thiện hệ thống kiểm tra kiểm soát nội bộ; Giám sát việc tuân thủ chấp hành các quy định pháp luật, quy định nội bộ của các đơn vị trên toàn hệ thống; Kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty; Kiểm tra, kiểm toán các mặt hoạt động của các đơn vị trên toàn hệ thống; Hàng năm đánh giá lại hệ thống kiểm tra, kiểm soát nội bộ trên toàn hệ thống về: cơ cấu tổ chức, phân cấp thẩm quyền, hệ thống quy chế, quy trình, quy định, sản phẩm dịch vụ. Rà soát hệ thống các quy định an toàn trong kinh doanh, phát hiện các sơ hở, bất hợp lý để kiến nghị, sửa đổi, bổ sung.

5. Công ty con, Công ty thành viên của EVERLAND

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland hiện có các công ty con, công ty thành viên như sau:

- Công ty Cổ phần Crystal Holidays.
- Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt.
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
- Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays.
- Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays.
- Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
- Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn.

(Thông tin về các công ty con và công ty thành viên được giới thiệu chi tiết ở mục IV.7 dưới đây).

6. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất

6.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm ngày 11/12/2020

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Số CMND/CCCD	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ/ VĐL (%)
1	Lê Đình Vinh	013244981	C103-CT2, The Manor, KĐT Mỹ Đình-Mễ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	15.200.000	25,33
2	Nguyễn Thúc Cẩn	026072001416	P.1005 – CT2 Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, P. Thịnh Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	4.500.000	7,5
	Tổng cộng			19.700.000	32,83

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 11/12/2020 của EVERLAND)

Bảng 2: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số CMND/ CCCD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu cá nhân	Tỷ lệ/ VDL (%)
1.	Lê Đình Chắt	Lê Đình Vinh	Bố	135609500	Khu 2, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
2.	Nguyễn Thị Vu	Lê Đình Vinh	Mẹ	Đã mất		0	0
3.	Lê Kim Thanh	Lê Đình Vinh	Vợ	011828909	C103-CT2, The Manor, KĐT Mỹ Đình-Mễ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
4.	Lê Nhật Minh	Lê Đình Vinh	Con trai	Chưa có	C103-CT2, The Manor, KĐT Mỹ Đình-Mễ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.	Lê Khánh Linh	Lê Đình Vinh	Con gái	Chưa có	C103-CT2, The Manor, KĐT Mỹ Đình-Mễ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
6.	Lê Thị Hạnh	Lê Đình Vinh	Chị ruột	135614293	Khu 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,0016
7.	Lê Đình Phúc	Lê Đình Vinh	Anh ruột	135592022	Khu 2, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,0016
8.	Lê Thị Tuyết	Lê Đình Vinh	Em ruột	135614295	Thôn Trung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,0016
9.	Lê Thị Tánh	Lê Đình Vinh	Em ruột	135615567	Thôn Trung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,0016
10.	Lê Đình Tuấn	Lê Đình Vinh	Thành viên HĐQT, Em ruột	135522052	Thôn Trung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	470.000	0,78
11.	Công ty Luật TNHH Vietthink	Lê Đình Vinh	Giám đốc	1020366/ TP/ĐKHĐ	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	0	0
12.	Công ty cổ phần Heritage	Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc	0108018690	Tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính,	0	0

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số CMND/CCCD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu cá nhân	Tỷ lệ/VĐL (%)
	Holdings				quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội		
13.	Công ty cổ phần Vân Đồn Heritage Road	Lê Đình Vinh	Phó chủ tịch HĐQT	5701900840	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	0	0
14.	Công ty cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park	Lê Đình Vinh	Phó chủ tịch HĐQT	0108126914	Phòng 01, Tầng 08 tòa nhà văn phòng Charmvit Tower, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	0	0
15.	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Lê Đình Vinh	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	5701987961	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	0	0
16.	Nguyễn Thúc Xuân	Nguyễn Thúc Cẩn	Bố	0135905270	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
17.	Nguyễn Thị Diên	Nguyễn Thúc Cẩn	Mẹ	135905552	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
18.	Nguyễn Thúc Tráng	Nguyễn Thúc Cẩn	Anh ruột	089979561	P116 nhà N10 TT Học viện Kỹ thuật Quân sự, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
19.	Phan Thanh Hà Mai	Nguyễn Thúc Cẩn	Vợ	013093627	P.1005 – CT2A Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, P.Thịnh Liệt, Q.Hoàng Mai, TP. Hà Nội	1.000	0,0016
20.	Nguyễn Thị Quyên	Nguyễn Thúc Cẩn	Em ruột	135799727	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,0016
21.	Nguyễn Thị Xuyên	Nguyễn Thúc Cẩn	Em ruột	135085095	Xóm Mới, xã Ngũ Kiên huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
22.	Nguyễn Văn Chiến	Nguyễn Thúc Cẩn	Em rể	135695008	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,0016

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số CMND/CCCD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu cá nhân	Tỷ lệ/VĐL (%)
23.	Đỗ Xuân Tiến	Nguyễn Thúc Cẩn	Em rể	135693289	Xóm Mới, xã Ngũ Kiên huyện Vinh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
24.	Lê Thị Lành	Nguyễn Thúc Cẩn	Chị dâu	145174061	P116 nhà N10 Tập thể Học viện Kỹ thuật Quân sự, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	1.000	0,0016
25.	Công ty CP Phát triển Y học An Việt	Nguyễn Thúc Cẩn	Chủ tịch HĐQT	0106812322	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	0	0
26.	Công ty CP Everland Phú Yên	Nguyễn Thúc Cẩn	Chủ tịch HĐQT	0107514311	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	0	0

(Nguồn: EVERLAND)

6.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 27/10/2009, theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

6.3. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 11/12/2020

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 11/12/2020

TT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	1305	59.161.860	98,60
1	Cổ đông tổ chức	2	8.430	0,01
	Trong đó: Nhà nước	0	0	0
2	Cổ đông cá nhân	1303	59.153.430	98,59
II	Cổ đông nước ngoài	18	838.140	1,40
1	Cổ đông tổ chức	7	341.010	0,57
2	Cổ đông cá nhân	11	497.130	0,83
	Tổng cộng	1323	60.000.000	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 11/12/2020 của EVERLAND)

7. **Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành.**

7.1. **Công ty mẹ của EVERLAND:**

Không có.

7.2. **Công ty con, công ty thành viên của EVERLAND:**

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN 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 21/7/2017, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 26/11/2019.

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, 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: 100 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 89.4% vốn điều lệ.

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Y HỌC AN VIỆT**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106812322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/04/2015, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 18/10/2019.

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

Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa.

Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 98% 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 6 ngày 27/12/2019.

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: 90 tỷ đồng.

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

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VÂN ĐỒN**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/04/2019, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 11/11/2020.

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 hiện tại: 148,45 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu hiện tại của EVERLAND: 5,69% vốn điều lệ.

Theo Nghị quyết số 09/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/11/2020 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn v/v Thông qua việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sẽ phát hành thêm 20.155.000 cổ phần phổ thông, tương đương giá trị theo mệnh giá là 201.550.000.000 VND (*Hai trăm lẻ một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng*). Vốn điều lệ sau khi phát hành là 350.000.000.000 VND (*Ba trăm năm mươi tỷ đồng*).

Số lượng cổ phần EVERLAND được quyền đăng ký mua của đợt phát hành là 20.155.000 (*Hai mươi triệu một trăm năm mươi lăm nghìn*) cổ phần, tương đương giá trị theo mệnh giá là 201.550.000.000 VND (*Hai trăm lẻ một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng*).

Sau khi Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn hoàn thành đợt phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, EVERLAND sở hữu 21.000.000 cổ phần, tương ứng giá trị 210.000.000.000 VND, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN THIÊN VIỆT RESORT & SPA**

(EVERLAND sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 17/7/2020.

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

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Quản lý vận hành khu đô thị, khu du lịch, Cung cấp dịch vụ ăn uống, giải trí, chăm sóc sức khỏe.

Vốn điều lệ: 140 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu gián tiếp của EVERLAND: 46,44% vốn điều lệ.

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ KHÁCH SẠN CRYSTAL HOLIDAYS**

(EVERLAND sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần 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: 41,35% vốn điều lệ.

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ DU THUYỀN QUỐC TẾ CRYSTAL HOLIDAYS**

(EVERLAND sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần 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: 40,23% vốn điều lệ.

▪ **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 26/3/2015, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 18/8/2020.

Địa chỉ: Số 3, ngách 93, ngõ 119, đường Giáp Bát, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, 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: 100 tỷ đồng.

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

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND ĐÔNG SƠN**

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 2802910430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 11/12/2020.

Địa chỉ: Số 577 đường Quang Trung 2, P. Đông Vệ, TP. Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá.

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Vốn điều lệ: 500 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 10% vốn điều lệ.

7.3. Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Không có.

8. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Công ty đã có các lần tăng vốn như sau:

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (VND)	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
Thành lập Công ty:	6.000.000.000	6.000.000.000		

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (VND)	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
Năm 2009				
Tăng vốn Đợt 1: 25/10/2011	60.000.000.000	54.000.000.000	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 ngày 01/11/2011.
Tăng vốn Đợt 2: 21/01/2013	90.000.000.000	30.000.000.000	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 ngày 31/01/2013.
Tăng vốn Đợt 3: 18/12/2013	180.000.000.000	90.000.000.000	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 ngày 27/12/2013.
Tăng vốn Đợt 4: 06/04/2016	300.000.000.000	120.000.000.000	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 ngày 15/4/2016.
Tăng vốn Đợt 5: 2018	600.000.000.000	300.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- 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. - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (VND)	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
				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 - 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. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 19 ngày 17/8/2018.

Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán VACO về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên ngày 21/3/2017 như sau:

“Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 đồng lên 600.000.000.000 đồng theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên ngày 21/03/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10/08/2020, từ trang 04 đến trang 07 kèm theo. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này do Ban Tổng Giám đốc lập 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 tình hình sử dụng vốn cho mục đích báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.”

9. Hoạt động kinh doanh

9.1. Hoạt động kinh doanh chính

EVERLAND đã hoàn thành quá trình tái cấu trúc hoạt động phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn mới, tập trung vào ba trụ cột chính là Đầu tư - Du lịch - Xây dựng.

❖ Lĩnh vực Đầu tư

Đầu tư được xác định là lĩnh vực trọng điểm trong ba trụ cột phát triển của EVERLAND, với mục tiêu đưa EVERLAND trở thành một Tập đoàn có vị thế và thương hiệu lớn về đầu tư phát triển bất động sản vào năm 2025.

EVERLAND hiện đang đầu tư một số 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 (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) tại 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 Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên, v.v... Thông tin cơ bản về các Dự án được mô tả tại bảng sau:

Thông tin Dự án đầu tư	Giá trị vốn đầu tư	Mục đích đầu tư	Phương thức đầu tư
Dự án “ <i>Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và Giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn</i> ” tại Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Quy mô: 2,6 ha.	1.749 tỷ đồng (Giai đoạn I)	Đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành một tổ hợp du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn 5* tại Lô M1 – Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên. Khi hoàn thành giai đoạn I (dự kiến vào năm 2023) sẽ cung cấp hơn 1000 phòng nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 5* quốc tế cũng như các dịch vụ tiện ích khép kín, đáp ứng nhu cầu của Khách du lịch tham quan, nghỉ dưỡng tại Vân Đồn và Vịnh Bái Tử Long.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền (<i>chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên</i>) hợp tác đầu tư thực hiện Dự án thông qua Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2019/HĐHTĐT/MQ-EVG ngày 02/3/2019. Hai bên cũng thỏa thuận thành lập Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (<i>EVERLAND sở hữu 60% vốn điều lệ</i>) để thực hiện Dự án, đồng thời làm các thủ tục để Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là Nhà đầu tư thực hiện Dự án và là chủ sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên.
Dự án “ <i>Crystal Holidays Marina Phú Yên</i> ” (Tên cũ: Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên, do Công ty cổ phần Everland Phú Yên	1.340 tỷ đồng	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. Khi hoàn thành vào cuối năm 2022, Dự án sẽ cung cấp hệ thống cơ sở lưu trú và dịch vụ tiêu chuẩn 5* đẳng cấp	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đầu tư Dự án thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Everland Phú Yên (<i>EVERLAND sở hữu 60% vốn điều lệ</i>).

Thông tin Dự án đầu tư	Giá trị vốn đầu tư	Mục đích đầu tư	Phương thức đầu tư
làm chủ đầu tư. Quy mô: 29 ha (trong đó có 5ha mặt nước).		quốc tế, góp phần hiện thực hóa chiến lược đầu tư phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh của EVERLAND và đóng góp vào vào sự phát triển du lịch dịch vụ tại thị xã Sông Cầu nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.	
Dự án “ <i>Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park</i> ” (Tên cũ: Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất) tại thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa, do Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất làm chủ đầu tư. Quy mô: 90,46 ha (trong đó có 28 ha mặt nước) và Chủ đầu tư đang đề xuất điều chỉnh mở rộng quy mô lên 295,69 ha.	4.800 tỷ đồng	Đầu tư xây dựng 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 bậc nhất tại tỉnh Khánh Hòa, phục vụ nhu cầu vui chơi, mua sắm của khách du lịch nghỉ dưỡng trong và ngoài nước đến với Khánh Hòa và các tỉnh miền Trung.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đầu tư Dự án thông qua phương thức hợp tác đầu tư với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất. Hai bên thỏa thuận tỷ lệ góp vốn và phân chia lợi nhuận của EVERLAND tại Dự án là 40% (và sẽ nâng lên thành 55%). Hiện tại Dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch xây dựng, điều chỉnh quy mô, chức năng của Dự án, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét phê duyệt. Sau khi được phê duyệt, hai bên sẽ hợp tác triển khai xây dựng Dự án.
Dự án “ <i>Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay</i> ” tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên, do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân	786 tỷ đồng	Dự án gồm các hạng mục: Khu trung tâm tổ chức sự kiện, khu khách sạn, khu thương mại dịch vụ, khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu biệt thự hướng biển, khu vui chơi trẻ em và các hạng mục phụ trợ khác. Khi hoàn	Dự án do Công ty Cổ phần Xuân Đài Bay làm chủ đầu tư. Công ty Cổ phần Xuân Đài Bay hiện tại là công ty liên kết của EVERLAND, trong đó EVERLAND sở hữu 25% vốn điều lệ (và trong tương lai sẽ nâng tỷ lệ sở hữu của EVERLAND lên

Thông tin Dự án đầu tư	Giá trị vốn đầu tư	Mục đích đầu tư	Phương thức đầu tư
Đài Bay làm chủ đầu tư. Quy mô: 7,32ha.		thành đầu tư xây dựng, 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.	60% vốn điều lệ).

Bên cạnh đó, EVERLAND cũng đang nghiên cứu triển khai nhiều dự án đô thị và nhà ở thương mại cao cấp khác tại Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Bắc Giang, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Phú Yên, Đồng Nai, Cần Thơ... Ngoài ra, EVERLAND cũng tham gia đầu tư vào các dự án về chăm sóc sức khỏe cộng đồng, nông nghiệp công nghệ cao và hạ tầng giao thông vận tải (cảng biển).

❖ **Lĩnh vực Du lịch**

Lĩnh vực du lịch được xác định là động lực cho sự phát triển của EVERLAND trong ngắn hạn cũng như dài hạn nhằm khai thác các nguồn lực về cơ sở lưu trú, hạ tầng du lịch và các dịch vụ du lịch mà Công ty đang đầu tư phát triển.

Công ty Cổ phần Crystal Holidays (công ty con của EVERLAND) hiện đang sở hữu và khai thác hàng loạt thương hiệu và sản phẩm về du lịch như: Active Travel Asia, Mekong Rustic, Crystal Holidays Travel, Ctystal Holidays Hospitality, Crystal Holidays Marina, Crystal Holidays Cruise, v.v...

Bên cạnh đó, Crystal Holidays cũng là đơn vị chủ lực triển khai đầu tư phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” của EVERLAND, bao gồm từ phát triển hệ thống cơ sở lưu trú (khách sạn, villa, resort...), hệ thống hạ tầng du lịch (bến tàu thủy, bến du thuyền, công viên, các khu vui chơi giải trí công cộng...) đến cung cấp các giải pháp du lịch thông minh thông qua hệ thống Thẻ du lịch thông minh Ctystal Holidays; dịch vụ lễ hành; dịch vụ lưu trú; dịch vụ đặt vé máy bay và làm visa cho khách du lịch, dịch vụ vận chuyển hành khách; dịch vụ quản lý khách sạn và M.I.C.E.

Ngoài ra, Crystal Holidays cũng hợp tác với nhiều tập đoàn lớn về du lịch và quản lý khách sạn trên thế giới như Wyndham, Dolce, Centara... để cùng quản lý và khai thác

các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng do EVERLAND đầu tư nhằm khai thác tiềm năng, thế mạnh của mỗi bên và đem lại các giá trị gia tăng bền vững cho khách du lịch và cộng đồng.

❖ **Lĩnh vực Xây dựng**

Xây dựng là lĩnh vực kinh doanh truyền thống của 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 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, v.v...

Trong chiến lược phát triển của EVERLAND, lĩnh vực Xây dựng vẫn tiếp tục được duy trì để phát huy truyền thống của Công ty, đồng thời hỗ trợ cho các lĩnh vực về Đầu tư và Du lịch mà EVERLAND đang triển khai.

9.2. Các dự án lớn đang thực hiện

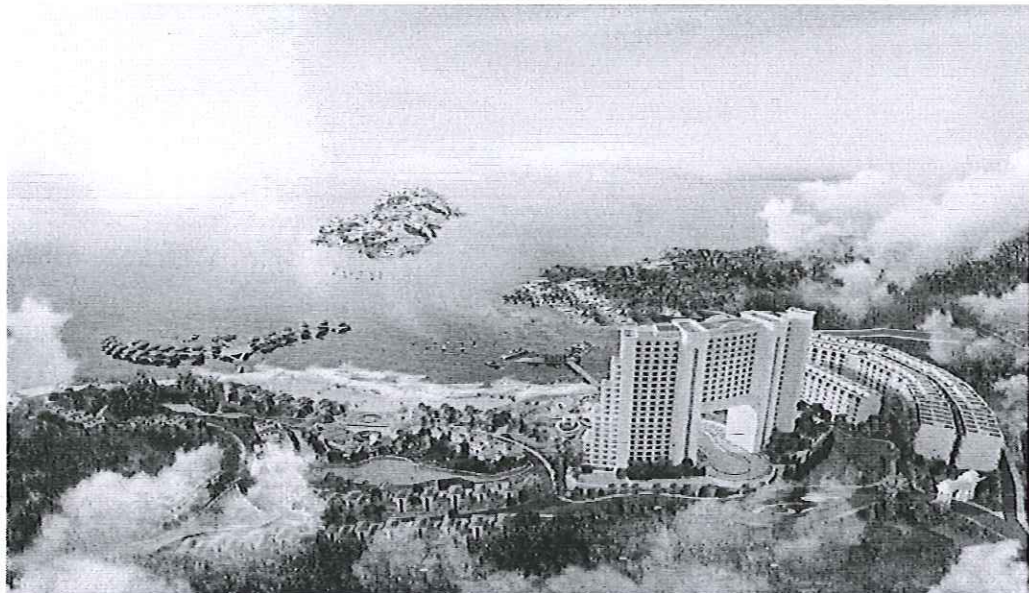
✦ Dự án Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và Giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn



Tọa lạc tại Lô M1 - Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là tổ hợp khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch cao cấp được triển khai sớm nhất, đồng bộ và cao cấp nhất tại Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành san lấp

mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Dự án được động thổ từ năm 2019, sau một thời gian chờ Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2030, tầm nhìn 2040 và UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt các quy hoạch phân khu đảo Cái Bàu, hiện nay chủ đầu tư đang hoàn thành thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở và xin cấp Giấy phép xây dựng của Dự án. Dự án được thi công bởi Tổng thầu là Tập đoàn xây dựng Delta và được quản lý, vận hành bởi Tập đoàn Centara Group (Thái Lan). Giai đoạn I của Dự án dự kiến hoàn thành vào năm 2023 với quy mô hơn 900 phòng và tổng hai Giai đoạn (dự kiến hoàn thành vào năm 2025) có tổng quy mô hơn 2100 phòng khách sạn, căn hộ khách sạn tiêu chuẩn 5* quốc tế, cùng với các dịch vụ tiện ích khép kín, bao gồm cả bến cảng cao cấp Ao Tiên. Khi đi vào hoạt động, Dự án được kỳ vọng 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.

✦ Dự Án Crystal Holidays Marina Phú Yên



Tọa lạc tại cửa ngõ Danh thắng quốc gia Vịnh 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). Nơi đây sẽ hình thành quần thể biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp bờ biển, bungalow trên mặt nước, các tòa lâu đài cổ kính trên đảo và khách sạn cao 25 tầng mang phong cách kiến trúc Địa Trung Hải, với đầy đủ các dịch vụ và 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... Dự án đã được UBND tỉnh Phú Yên cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/9/2019 cho Công ty cổ phần Everland Phú Yên và được UBND thị xã Sông Cầu phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 31/8/2020. Hiện tại, chủ đầu tư đang đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục đầu tư để triển khai xây dựng trong Quý I/2021. Khi hoàn thành và đi vào khai thác (dự kiến vào Quý I/2023), 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.

✦ Dự án 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 phút di chuyển bằng xe buýt, Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park là dự án vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng có quy mô lớn nhất trong đất liền phục vụ khách du lịch đến với thành phố Nha Trang. 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) và chủ đầu tư đang đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết, mở rộng quy mô lên 295,69ha, 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... Dự án hiện đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý về quy hoạch, xây dựng. 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 bậc nhất tại tỉnh Khánh Hòa, phục vụ nhu cầu vui chơi, mua sắm của khách du lịch nghỉ dưỡng trong và ngoài nước đến với Khánh Hòa và các tỉnh miền Trung.

✦ 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 có quy mô 7,32ha thuộc phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án tọa lạc một vị

trí khá đặc địa, phía Đông và Đông Nam tiếp giáp Vịnh Xuân Đài, Phía Tây tiếp giáp Quốc lộ 1A, phía Bắc tiếp giáp Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên. Nằm ở độ cao từ 60 đến 70m so với mực nước biển, từ vị trí Dự án 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. Dự án đã được UBND tỉnh Phú Yên cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 2005/QĐ-UBND ngày 26/11/2020. Hiện tại, chủ đầu tư đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đang làm thủ tục xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án và dự kiến sẽ khởi công trong Quý II/2021 và hoàn thành trong vòng 36 tháng kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư. 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 vào năm 2025.

9.3. Sản phẩm/dịch vụ cung cấp

- Các sản phẩm bất động sản: Nhà ở, đất ở, căn hộ chung cư; văn phòng cho thuê,...
- Dịch vụ liên quan đến du lịch, nghỉ dưỡng;
- Thi công, hoàn thiện công trình;
- Tư vấn bất động sản;
- Môi giới bất động sản;
- Các loại đá ốp lát cao cấp: Onyx, Marble, Granite, Sandstone, Các loại đá Quartz nhân tạo; Solid surface;
- Các sản phẩm chế biến từ gỗ tự nhiên cao cấp trong nước và nhập ngoại;
- Các loại gạch ốp, lát cao cấp nhập khẩu từ Tây Ban Nha, Italia, Đài Loan, Trung Quốc và các hãng sản xuất hàng đầu trong nước như: Taicera, Đồng Tâm, Thạch Bàn, v.v...;
- Dây điện và các thiết bị về điện;
- Các loại vật liệu xây dựng: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng, sắt thép;
- Các sản phẩm nông sản: dăm gỗ, sắn lát...

9.4. Nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động chủ yếu của Công ty là kinh doanh dịch vụ du lịch, bất động sản, thi công xây dựng, thương mại vật liệu xây dựng, do vậy các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn...) và vật liệu xây dựng như: xi măng, cát, đá, sắt, thép... Chi phí của nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng tại các dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá

đất theo quy định của Ủy ban nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Nhìn chung chi phí đền bù khá ổn định trong thời gian qua và không có ảnh hưởng đến các khoản đầu tư của Công ty.

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt, thép, đá, xi măng, cát, sỏi... Khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ tác động đến giá các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này có thể gây ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, để hạn chế ảnh hưởng này, ngoài lợi thế EVERLAND là một nhà cung cấp vật liệu chuyên nghiệp và có uy tín, Công ty luôn duy trì, phát triển mạng lưới các đối tác cung ứng truyền thống. Đồng thời, Công ty luôn chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác; dự phòng các khoản phát sinh (bao gồm cả giá) để đảm bảo hiệu quả của dự án đầu tư.

9.5. Trình độ công nghệ

Trải qua quá trình 11 năm xây dựng và phát triển, đến nay các lĩnh vực hoạt động của EVERLAND đã ổn định và đi vào nề nếp, cho phép Công ty 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, 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, 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.

9.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Đối với công tác quản lý kỹ thuật, Công ty tập hợp và nghiên cứu các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam và của các nước tiên tiến trên thế giới. Sau đó phổ biến, hướng dẫn các đơn vị áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện tại, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng được áp dụng theo các văn bản pháp luật do Chính phủ, Bộ Xây dựng ban hành.

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 Công ty chú trọng đầu tư trong thời gian gần đây và trong tương lai. Công ty 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 Công ty 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 Công ty.

Trong các lĩnh vực kinh doanh khác, 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.

9.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Cùng với quá trình phát triển của hoạt động kinh doanh, đến nay 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 thì mới được nghiệm thu và cho nhập. Các hàng hóa xuất kho cũng phải đảm bảo nghiêm ngặt các yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật theo đúng đơn đặt hàng.

Trong lĩnh vực thi công công trình, 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 tuân thủ các giải pháp thi công công trình cũng là một yêu cầu bắt buộc, bên cạnh yêu cầu tuân thủ mệnh lệnh của chỉ huy trưởng công trường, của tư vấn giám sát và đại diện chủ đầu tư. 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 Công ty. Nhờ vậy mà các công trình thi công do EVERLAND đảm nhận đều đảm bảo đúng tiến độ và chất lượng theo hồ sơ kỹ thuật và yêu cầu của chủ đầu tư. Ngoài ra, các quy trình về xử lý bề mặt, xử lý kỹ thuật các loại vật tư vật liệu, bảo dưỡng máy móc thiết bị thi công và bảo dưỡng, bảo hành công trình cũng được các công nhân, kỹ sư của EVERLAND tuân thủ nghiêm ngặt theo đúng quy trình của Công ty và các tài liệu kỹ thuật liên quan.

Trước yêu cầu phát triển của Công ty, hiện tại EVERLAND đang nghiên cứu và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tiến tới xây dựng và đưa vào ứng dụng bộ tiêu chuẩn ISO trong tất cả các khâu, các hoạt động kinh doanh và quản lý doanh nghiệp để đảm bảo nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ và chất lượng quản trị Công ty theo đúng chuẩn mực của công ty đại chúng.

9.8. Doanh thu theo cơ cấu sản phẩm/dịch vụ qua các năm

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty năm 2018, 2019 và Quý III/2020

T T	Diễn giải	Năm 2018		Năm 2019		% Tăng/ giảm doanh thu năm 2019 / 2018	09 tháng đầu năm 2020	
		Doanh thu (VND)	Tỷ trọng /DTT (%)	Doanh thu (VND)	Tỷ trọng /DTT (%)		Doanh thu (VND)	Tỷ trọng / DTT (%)

T T	Diễn giải	Năm 2018		Năm 2019		% Tăng/ giảm doanh thu năm 2019 / 2018	09 tháng đầu năm 2020	
		Doanh thu (VND)	Tỷ trọng /DTT (%)	Doanh thu (VND)	Tỷ trọng /DTT (%)		Doanh thu (VND)	Tỷ trọng / DTT (%)
1	Doanh thu bán hàng	419.776.083.509	75,82	439.305.467.765	75,06	4,65	599.787.222.173	94,04
2	Doanh thu xây lắp	113.679.057.933	20,53	47.987.777.573	8,20	-57,79	9.745.168.869	1,53
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.226.626.027	3,65	97.958.622.926	16,74	384,31	28.300.336.419	4,44
	Doanh thu thuần	53.681.767.469	100	585.251.868.264	100	5,70	637.832.727.461	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Doanh thu thuần năm 2019 của Công ty chỉ tăng 5,7% so với doanh thu thuần năm 2018 nhưng tỷ trọng doanh thu thành phần có sự thay đổi lớn. Tỷ trọng Doanh thu xây lắp giảm từ mức 20,53% của năm 2018 về mức 8,2% của năm 2019, tỷ trọng Doanh thu cung cấp dịch vụ tăng từ 3,65% lên thành 16,74%. Điều này thể hiện việc Công ty dịch chuyển chiến lược kinh doanh, ngành nghề kinh doanh cốt lõi của Công ty dần chuyển sang mảng cung cấp dịch vụ du lịch. Đồng thời trong năm 2019, Công ty con của EVERLAND là Công ty cổ phần Crystal Holidays hiện đang sở hữu và khai thác hàng loạt thương hiệu và sản phẩm về du lịch như: Active Travel Asia, Mekong Rustic, Crystal Holidays Travel, Crystal Holidays Hospitality, Crystal Holidays Marina, Crystal Holidays Cruise, v.v... đẩy mạnh bán hàng cũng làm cho doanh thu dịch vụ tăng đột biến.

Doanh thu bán hàng chủ yếu là vật liệu xây dựng vẫn đóng góp trên 75% tổng doanh thu của Công ty. Hoạt động bán hàng là chỗ dựa để Công ty tập trung chuẩn bị triển khai các dự án đầu tư dài hạn.

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận của Công ty năm 2018, 2019 và 09 tháng đầu năm 2020

T T	Diễn giải	Năm 2018			Năm 2019			% Tăng/ giảm LN năm 2019 so với 2018	09 tháng đầu năm 2020		
		Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)	Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)		Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)
1	Lợi nhuận bán hàng	5.312.347.446	11,90	0,96	13.526.870.003	35,60	2,31	154,63	11.211.491.847	57,95	2,87
2	Lợi nhuận xây lắp	31.283.189.530	70,08	5,65	9.926.094.077	26,13	1,70	-68,27	806.494.444	4,17	0,21

T T	Diễn giải	Năm 2018			Năm 2019			% Tăng/ giảm LN năm 2019 so với 2018	09 tháng đầu năm 2020		
		Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)	Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)		Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)
3	Lợi nhuận dịch vụ cung cấp	8.046.163.099	18,02	1,45	14.541.364.428	38,27	2,48	80,72	7.327.916.908	37,88	1,88
	Lợi nhuận gộp	44.641.700.075	100	8,06	37.994.328.508	100	6,49	-14,89	19.345.903.199	100	4,95

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Khác với biến động về doanh thu 2019 so với 2018, lợi nhuận gộp 2019 giảm 14,89% so với năm 2018, chủ yếu do lợi nhuận xây lắp giảm mạnh so với năm 2018. Điều này cũng do việc chuyển dịch hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty chưa thể tạo hiệu quả rõ ràng trong ngắn hạn. Việc biến động tỷ trọng thành phần lợi nhuận gộp năm 2019 so với năm 2018 cũng tương tự biến động tỷ trọng thành phần doanh thu năm 2019 so với năm 2018.

9.9. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành

Trong giai đoạn vừa qua, nền kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland vẫn đạt được kết quả khả quan. Cụ thể:

- *Về kết quả hoạt động kinh doanh:* So với chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2019 đề ra, Công ty đã hoàn thành 66,5% chỉ tiêu về tổng doanh thu, 50% chỉ tiêu về lợi nhuận sau thuế, bằng 106% doanh thu thực hiện và bằng 68% lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2018. Dù các chỉ tiêu sản xuất năm 2019 chưa hoàn thành toàn diện so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, song hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND vẫn đảm bảo sự ổn định. Đặc biệt, trong 09 tháng đầu năm 2020, mặc dù nền kinh tế thế giới và trong nước chịu tác động nặng nề bởi đại dịch Covid-19, nhưng với tinh thần quyết tâm cao độ và nỗ lực vượt qua thách thức, EVERLAND đã giành được kết quả kinh doanh 09 tháng đầu năm 2020 khá ấn tượng, doanh thu và lợi nhuận vẫn có mức tăng trưởng khả quan, qua đó Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, duy trì việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động.
- *Về công tác đầu tư:*
 - Trong những năm gần đây, Hội đồng quản trị Công ty liên tục thông qua các quyết định đầu tư vào các dự án mới, doanh nghiệp mới và sau đó báo cáo Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn. Quá trình thực hiện đầu tư đều được Công ty tuân thủ đúng các quy định, thủ tục luật định, đảm bảo tiến độ đối với các hạng mục đầu tư.
 - Tháng 2/2019, EVERLAND và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền đã

ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2019/HĐHTĐT/MQ-EVG để cùng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và Giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2030, tầm nhìn 2040 (vào tháng 2/2020) và UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt các quy hoạch phân khu đảo Cái Bàu (vào tháng 8/2020), chủ đầu tư đang khẩn trương hoàn thành thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở và xin cấp Giấy phép xây dựng của Dự án. Hai bên cũng thỏa thuận góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn để làm nhà đầu tư thực hiện Dự án. Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn có vốn điều lệ 350 tỷ đồng, trong đó EVERLAND đóng góp 60%.

- Tháng 07/2019, EVERLAND đã đầu tư 54 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 5,4 triệu cổ phần, tương đương 60% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Nhà và Đô thị Hà Nội (HUH), và tiếp quản quyền đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, tại phường Xuân Đài, thị Xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Sau khi EVERLAND hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Nhà và Đô thị Hà Nội được đổi tên thành Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để tiếp tục triển khai thực hiện Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm). Dự án đã được UBND tỉnh Phú Yên cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/9/2019 cho Công ty Cổ phần Everland Phú Yên và được UBND thị xã Sông Cầu phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 31/8/2020. Hiện tại, chủ đầu tư đang đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục đầu tư để triển khai xây dựng trong Quý I/2021.
- Tháng 7/2020, EVERLAND đã đầu tư 25 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 25% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay. Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay hiện đang là nhà đầu tư thực hiện 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 đã được UBND tỉnh Phú Yên cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 2005/QĐ-UBND ngày 26/11/2020. Hiện tại, chủ đầu tư đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đang làm thủ tục xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án và các thủ tục đầu tư xây dựng, dự kiến Dự án sẽ được khởi công trong Quý II/2021 và hoàn thành trong vòng 36 tháng kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.
- Tháng 11/2020, Hội đồng quản trị EVERLAND đã thông qua Nghị quyết về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn, có trụ sở tại đường Quang Trung 2, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá. Công ty cổ phần Everland Đông Sơn có vốn điều lệ là 500 tỷ đồng, trong đó EVERLAND sở hữu 10% vốn điều lệ. Công ty hoạt động trong các ngành nghề chính là: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Việc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn là một phần trong chiến lược mở rộng đầu tư, phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn Everland tại các khu vực, địa bàn trọng điểm trên toàn quốc.

9.10. Hoạt động Marketing

Hoạt động truyền thông, marketing quảng bá thương hiệu và sản phẩm của Công ty có một ý nghĩa cực kỳ quan trọng trong chiến lược phát triển của EVERLAND. Ban Lãnh đạo EVERLAND xác định hoạt động truyền thông, marketing là nhiệm vụ lâu dài, thường xuyên của Công ty, trong đó tập trung vào một số nhiệm vụ trong tâm sau đây:

❖ **Xây dựng hệ thống phân phối sản phẩm**

EVERLAND hiện đang là đơn vị được đối tác nước ngoài chỉ định làm đại diện phân phối độc quyền nhiều sản phẩm và vật liệu xây dựng như đá ốp lát, các loại gạch, ngói mỹ nghệ, sơn tường cao cấp. Vì vậy, EVERLAND cần đầu tư xây dựng mạng lưới phân phối sản phẩm thông qua hệ thống đại lý bán buôn và bán lẻ trên khắp cả nước. Ngoài việc bán hàng thông qua đại lý phân phối, EVERLAND cũng tổ chức đội ngũ nhân sự bán hàng chuyên nghiệp để thường xuyên nắm bắt nhu cầu khách hàng và đưa ra những giải pháp kịp thời đáp ứng những nhu cầu đó. Bên cạnh đó, EVERLAND cũng đã thành lập Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng đại diện tại tỉnh Phú Yên.

❖ **Chính sách bán hàng:**

EVERLAND hiện đang áp dụng chính sách ưu đãi và hỗ trợ cho đại lý bán buôn và nhiều cơ chế và chính sách khuyến mại cho khách hàng. Công ty cũng đã xây dựng và áp dụng quy chế hoa hồng cho các đội ngũ nhân sự bán hàng trực tiếp tại EVERLAND. Ngoài ra, đối với khách hàng, đối tác, EVERLAND còn áp dụng chính sách bảo hành chất lượng sản phẩm và chất lượng công trình theo đúng quy định của pháp luật và của Công ty.

❖ **Chính sách giá cả**

EVERLAND luôn không ngừng nghiên cứu, áp dụng công nghệ hiện đại và cải tiến quy trình sản xuất, thi công để giảm thời gian và chi phí sản xuất, kinh doanh tạo nên giá thành cạnh tranh cho các sản phẩm, dịch vụ.

❖ **Chính sách khuyến khích thương hiệu**

Hoạt động kinh doanh trong cơ chế thị trường, EVERLAND phải cạnh tranh với rất nhiều doanh nghiệp bởi vậy, Công ty đã có những chính sách ưu đãi khách hàng để tăng sức cạnh tranh như sau:

- Về khuyến mại: Ngoài việc xây dựng chính sách khuyến mại phù hợp với từng đối tượng khách hàng thì EVERLAND còn xây dựng nhiều gói dịch vụ chăm sóc sau bán hàng hấp dẫn để thu hút khách hàng mới và giữ khách hàng truyền thống.
- Về quảng cáo, xúc tiến thương mại: Thực hiện quảng bá sản phẩm rộng rãi trên các thị trường với nhiều hình thức, giúp người tiêu dùng hiểu rõ hơn về các loại sản phẩm của EVERLAND. Công ty có chiến lược giữ các khách hàng quen và phát triển thêm khách hàng mới. Ngoài ra, EVERLAND cũng tham gia các hội trợ triển lãm có uy tín trong nước và quốc tế nhằm giới thiệu về sản phẩm và dịch vụ của Công ty với người tiêu dùng trong nước và quốc tế.

- Về dịch vụ bán hàng: EVERLAND đã thiết lập một bộ phận nhân sự phụ trách công tác bán buôn, bán lẻ các sản phẩm của Công ty và chăm sóc khách trên phạm vi toàn quốc.

❖ **Quảng bá thương hiệu**

EVERLAND thường xuyên tham dự các hội thảo, diễn đàn doanh nghiệp và các hội chợ trong nước và quốc tế nhằm giới thiệu Công ty và quảng bá sản phẩm, dịch vụ đến đông đảo các khách hàng và đối tác. Ngoài việc quảng bá trên các phương tiện thông tin đại chúng, những ấn phẩm quảng cáo tĩnh như tờ rơi, pano, billboard tại các tuyến đường cao tốc, sân bay, cửa ngõ các thành phố lớn, EVERLAND còn tham gia tài trợ các chương ca nhạc, lễ hội, sự kiện văn hóa lớn trong nước và quốc tế.

9.11. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Biểu tượng logo của Công ty:



hoặc



- Website của Công ty: www.everland.vn

9.12. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 6: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện

STT	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (triệu VND)
1	209/2017/HĐ XD/TC-EVL	Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp công nghệ cao Toàn Cầu	Xây dựng	20/09/2017	Năm 2020	44.500
2	12- 2019/HĐXD	Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	Xây dựng	08/08/2019	Năm 2019 và 2020	25.992
3	12- 2019/HĐXD	Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	Xây dựng	08/08/2019	Năm 2019 và 2020	12.646
4	607/2017/NA MSAN- EVERLAND	Công ty TNHH Thi công đá tự nhiên Nam San	Xây dựng	06/07/2017	Năm 2020	10.925
5	06- 2018/HĐXD- TONDAN/ VX-EVG	Công ty TNHH Kỹ thuật và Thương mại Việt Xanh	Xây dựng	06/06/2018	Năm 2020	5.197
6	01/2020/HĐK T/EVG-MAN	Công ty CP tập đoàn Mango Việt Nam	Vật liệu xây dựng	10/06/2020	Tháng 6+7/2020	11.740
7	06/2020/HĐK	Công ty CP Hạ tầng	Vật liệu xây	08/06/2020	Tháng	6.590

STT	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (triệu VND)
	T/EVG- HTĐA	Đông Á	dựng		6+7/2020	
8	08/2020/HĐK T/EVL-VPTC	Công ty CP Vân Phong Toàn Cầu	Đèn các loại	09/06/2020	Tháng 6+7/2020	7.341
9	07/2020/HĐK T/EVL-VPTC	Công ty CP Vân Phong Toàn Cầu	Đèn các loại	03/06/2020	Tháng 6+7/2020	5.595
10	25/2020/HĐK T/EVL-PJC	Công ty CP Pjaca Group	Đèn các loại	04/05/2020	Tháng 6+7/2020	6.245

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

10. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

10.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 7: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2018 (VND)	Năm 2019 (VND)	% Tăng/ giảm của năm 2019 so với 2018	09 tháng đầu năm 2020 (VND)
Tổng giá trị tài sản	760.462.995.063	848.990.105.121	11,64%	1.033.312.391.518
Doanh thu thuần	553.681.767.469	585.251.868.264	5,70%	637.832.727.461
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.641.700.075	37.994.328.508	-14,89%	31.617.483.068
Doanh thu hoạt động tài chính	106.922.936	1.742.445.955	1529,63%	11.038.776
Chi phí tài chính	(1.684.699.016)	1.687.028.409	-200,14%	526.653.409
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	34.297.839.364	23.951.631.466	-30,17%	18.699.551.198
Lợi nhuận (lỗ) khác	(216.356.475)	(772.108.313)	256,87%	(14.914.341)
Lợi nhuận trước thuế	34.081.482.889	23.179.523.153	-31,99%	18.684.636.857
Thuế TNDN	6.974.871.414	4.927.437.213	-29,35%	3.801.420.446
Lợi nhuận sau thuế	27.106.611.475	18.252.085.940	-32,67%	14.934.414.285
Tỷ lệ % lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Năm 2019, các lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây dựng của EVERLAND gặp phải không ít khó khăn do tác động chung của nền kinh tế. EVERLAND trong năm 2019 hướng trọng tâm vào tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; kiện toàn nhân sự chủ chốt Ban lãnh đạo cấp cao và các công ty thành viên; tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao và xây dựng văn hóa doanh nghiệp; cấu trúc lại các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, tập trung vào ba trụ cột là đầu tư – du lịch – xây dựng. Công tác sắp xếp lại doanh nghiệp của EVERLAND dự kiến sẽ mang lại hiệu quả trong dài hạn.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng do đặc thù là hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND được tài trợ chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, giúp Công ty chủ động trong việc luân chuyển vốn, không chịu áp lực từ lãi vay đã làm tăng hiệu quả kinh doanh và làm giảm rất nhiều rủi ro khi kinh doanh gặp khó khăn. Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2019 giảm 32,67% so với năm 2018 do khó khăn chung của thị trường nhưng mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty vẫn đảm bảo tiến độ, tất cả chế độ với người lao động đều được đảm bảo trong giai đoạn khó khăn này.

Quý I/2020, dịch COVID-19 đã làm ảnh hưởng đến tình hình sản xuất chung của các doanh nghiệp cả nước, giữa Quý II/2020, tình hình dịch bệnh đã cơ bản được khống chế, giãn cách xã hội từng bước được dỡ bỏ nên Công ty đã tập trung thực hiện các giải pháp phục hồi các hoạt động kinh doanh và đẩy mạnh bán hàng nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020. Do vậy, 09 tháng đầu năm 2020, Công ty đã có kết quả kinh doanh khả quan khi đạt được 637,8 tỷ đồng doanh thu thực hiện so với kế hoạch 1065 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 14,9 tỷ trên kế hoạch 37,2 tỷ đồng.

10.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi:

- Chính phủ đang có một số chính sách đồng bộ để hỗ trợ ngành kinh doanh bất động sản và dịch vụ du lịch;
- Thương hiệu EVERLAND trong lĩnh vực thi công, hoàn thiện công trình và cung cấp vật tư, vật liệu ngày càng được biết đến rộng rãi, giúp cho Công ty có cơ hội tham gia các gói thầu thi công xây dựng giá trị lớn. Bên cạnh đó, các lĩnh vực đầu tư kinh doanh khác của EVERLAND như bất động sản, du lịch dịch vụ... cũng không ngừng và phát triển và ngày càng được khách hàng quan tâm;
- Quy mô và nguồn lực của EVERLAND, đặc biệt là nguồn vốn chủ sở hữu tiếp tục được củng cố, tăng cường vững mạnh, giúp cho Công ty hoàn toàn chủ động được về tài chính phục vụ các hoạt động đầu tư, kinh doanh, đồng thời giảm thiểu chi phí vốn do sử dụng một tỷ trọng nhỏ vốn vay ngân hàng. Đây là một lợi thế giúp đảm bảo sự an toàn tài chính, tăng hiệu quả đầu tư kinh doanh của EVERLAND so với các doanh nghiệp cùng ngành;
- Giá cả các loại nhiên liệu trên thị trường phụ thuộc vào sự biến động của giá cả trên thế giới. Trong thời gian qua giá cả nhiên liệu luôn có xu hướng biến động giảm, làm giảm chi phí hoạt động của máy móc thiết bị, dẫn đến giá thành sản phẩm giảm tương ứng và hệ quả tất yếu làm tăng lợi nhuận hoạt động của Công ty trong kỳ báo cáo.

Khó khăn:

- Năm 2020, nền kinh tế thế giới phải hứng chịu những bất ổn và khủng hoảng do chịu tác động nặng nề của đại dịch Covid-19, cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung và diễn biến phức tạp của cuộc bầu cử Tổng thống Mỹ năm 2020. Xu hướng bảo hộ thương mại, đầu tư và kéo các ngành sản xuất về trong nước của một số quốc gia phát triển sẽ ảnh hưởng đến xuất khẩu và dòng vốn đầu tư vào Việt Nam. Ở trong nước, giới hạn của nợ công và nợ xấu còn ở mức cao, nguy cơ lạm phát tăng mạnh trở lại, tăng trưởng tín dụng chưa bền vững, tín dụng cho bất động sản tiếp tục bị thắt chặt, việc tiếp cận dòng vốn tín dụng đối với các doanh nghiệp ngày càng khắt khe hơn, năng suất lao động, hiệu quả đầu tư và năng lực cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp;
- Thị trường bất động sản bước vào thời kỳ trầm lắng do ảnh hưởng chung từ khủng hoảng kinh tế và tình hình dịch bệnh; lạm phát có dấu hiệu trở lại đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc triển khai đầu tư các dự án và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng ngày càng khốc liệt. Theo số liệu thống kê của Bộ Xây dựng, trong năm 2019 đã có hơn 10.000 doanh nghiệp được thành lập mới trong lĩnh vực xây dựng, cùng với hàng chục nghìn doanh nghiệp khác đang hoạt động trên thị trường từ nhiều năm qua;
- Cùng với nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài, nhiều công ty đa quốc gia trong ngành bất động sản và xây dựng bắt đầu quan tâm và tăng cường đầu tư vốn vào thị trường Việt Nam, khiến cho sức ép cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng ngày càng lớn. Thị phần trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng của các doanh nghiệp Việt Nam đang đứng trước nguy cơ bị thu hẹp đáng kể;
- Sự cạnh tranh thông qua giảm giá thành thi công, giảm giá bán sản phẩm càng khiến cho tổng doanh thu và biên độ lợi nhuận chung của toàn ngành cũng như của từng doanh nghiệp trong ngành đều bị giảm xuống.

11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

11.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Sau 11 năm ra đời và hoạt động, với tầm nhìn chiến lược và những nỗ lực vượt bậc, EVERLAND đã khẳng định được vị thế của mình trong lĩnh vực thi công, hoàn thiện 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.

Một trong những thế mạnh của Công ty chính là tổ chức bộ máy quản trị, điều hành gọn nhẹ, không phân quyền qua nhiều cấp trung gian dẫn đến quá trình ra quyết định và triển khai thực hiện rất linh hoạt, nhanh nhạy, tận dụng được thời cơ trong đầu tư và kinh doanh. Về mặt nhân lực, đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị dự án, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Đồng thời cán bộ, công nhân viên của Công ty hầu hết được đào tạo và tốt nghiệp từ các trường đại học, cao đẳng chuyên ngành kỹ thuật, kinh tế.

Bộ máy quản trị linh hoạt kết hợp với nguồn nhân lực có năng lực chuyên môn cũng

nghệ 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.

Đối với các chủ đầu tư dự án và các đơn vị tổng thầu thi công xây dựng, thương hiệu EVERLAND đã được khẳng định gắn liền với những ưu thế vượt trội như: là nhà thầu vừa thi công vừa cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng; có đội ngũ kỹ sư, công nhân lành nghề, trình độ tay nghề cao; giải pháp thi công tiên tiến và luôn luôn sáng tạo, đổi mới; quy trình triển khai thi công và giám sát chất lượng chặt chẽ, khoa học; có sự hậu thuẫn của các ngân hàng về nguồn vốn tín dụng. Nhờ những lợi thế đó mà EVERLAND luôn chủ động về vật tư, vật liệu, nhân công và vốn trong hoạt động thi công hoàn thiện công trình, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng công trình, được các chủ đầu tư đánh giá cao.

Trong lĩnh vực bất động sản, mặc dù gia nhập thị trường chưa lâu nhưng với những lợi thế về kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng cùng mối quan hệ sâu rộng với các chủ đầu tư và chính quyền địa phương, các nguồn lực tài chính dồi dào đã được tích lũy qua nhiều năm, nên EVERLAND đã nhanh chóng thâm nhập và phát triển các dự án bất động sản lớn và có lợi thế thương mại cao. Trong đó có các dự án du lịch nghỉ dưỡng ở những vị trí đắc địa, thuận lợi cho phát triển du lịch và những dự án đô thị tại những khu vực có tiềm năng phát triển về dài hạn. Trong tương lai không xa, EVERLAND chắc chắn sẽ có được một vị thế lớn trên thị trường bất động sản tại Việt Nam.

11.2. Triển vọng phát triển của ngành

Dân số Việt Nam ngày càng tăng cao, trung bình tăng trưởng hàng năm là 3,5%, bên cạnh đó, kinh tế ngày càng phát triển 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 2025 được đánh giá là rất lớn. Theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua, mục tiêu đến năm 2020: Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8 m² sàn/người. Trong giai đoạn 2016 - 2020, phấn đấu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở. Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%. Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

Đến năm 2030, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30

m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

Qua đó, có thể thấy các lĩnh vực chủ lực mà EVERLAND hoạt động gồm dịch vụ du lịch, kinh doanh bất động sản và vật liệu xây dựng đều có tiềm năng và cơ hội phát triển rất tốt trong tương lai.

11.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Trong thời gian tới, với mục tiêu phát triển Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland trở thành doanh nghiệp có tính cạnh tranh cao của ngành dịch vụ du lịch, kinh doanh bất động sản và vật liệu xây dựng. Từ những triển vọng phát triển của ngành như phân tích ở trên có thể thấy được định hướng của Công ty trong những năm tới hướng trọng tâm hoạt động vào lĩnh vực kinh doanh 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 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.

12. Chính sách đối với người lao động

Tình hình lao động

Số lượng người lao động trong Công ty: Tổng số lao động hiện tại của Công ty là 426 người. Cơ cấu lao động theo trình độ đào tạo của Công ty tại ngày 30/06/2020 như sau:

Bảng 8: Tình hình lao động trong Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2020:

Phân theo trình độ	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
▪ Đại học và trên đại học	399	93,67
▪ Trình độ cao đẳng	17	3,99
▪ Trình độ trung cấp	10	2,34
▪ Đối tượng khác	0	0
TỔNG	426	100

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Chính sách đối với người lao động

Hàng năm, Công ty tổ chức hội nghị toàn thể người lao động tại tất cả các đơn vị, khơi dậy sức mạnh đoàn kết, sáng tạo và nỗ lực của mỗi thành viên, xây dựng các biện pháp giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland luôn làm tốt công tác tư tưởng, tuyên truyền để người lao động hiểu được những giá trị doanh nghiệp mang lại, từ đó nâng cao tinh thần trách nhiệm đối với công việc. Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm việc cải thiện điều kiện làm việc, nâng cao đời sống tinh thần của người lao động.

▪ **Chính sách tuyển dụng**

Trong giai đoạn 2019-2020, Ban điều hành Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp đồng bộ và quyết liệt như kiện toàn, sắp xếp lại một số vị trí trong bộ máy quản lý, chuyên môn hóa một số bộ phận sản xuất/phòng ban nhằm phát huy tính năng động, chủ động sáng tạo của mỗi cán bộ công nhân viên, tiết kiệm chi phí và tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục cải tiến công tác tuyển dụng lao động, nâng cao chất lượng tuyển dụng đầu vào, nâng cao hiệu quả sử dụng lao động.

▪ **Chính sách đào tạo**

Nhận thức rõ chất lượng lao động đóng một vai trò quan trọng trong sự phát triển bền vững của Công ty, hàng năm, Công ty luôn cử người lao động tham gia các khóa đào tạo về chuyên môn, phù hợp với từng bộ phận (bán hàng, kế toán, kỹ thuật...). Ngoài ra, Công ty cũng rất chú trọng duy trì chính sách đào tạo nội bộ và đào tạo hội nhập cho toàn thể CBNV của Công ty.

▪ **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Chính sách lương thưởng, phúc lợi của Công ty áp dụng theo chức danh và tính chất từng công việc. Công ty thực hiện chi trả lương cho CBNV trong Công ty đúng và đầy đủ theo Quy chế lương trong Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện thưởng cho các CBNV trên cơ sở lương chức danh công việc và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

▪ **Chế độ chính sách khác đối với người lao động**

Công ty thực hiện chế độ phúc lợi cho người lao động như: chế độ trợ cấp cho CBNV có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn; tổ chức thăm hỏi động viên người lao động hoặc thân nhân người lao động bị ốm đau, bệnh tật, tử tuất...

▪ **Công tác bảo đảm an toàn cho người lao động**

Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về an toàn lao động; vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ tại trụ sở và các chi nhánh, văn phòng làm việc của Công ty.

13. 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.

Năm	2017	2018	2019
Tỷ lệ cổ tức	5%	0%	0%
Hình thức thanh toán	Tiền mặt	-	-

(*) Trong 02 năm gần đây, ĐHĐCĐ đã thông qua nghị quyết về việc không chi trả cổ tức cho cổ đông, dành toàn bộ lợi nhuận để bổ sung vốn đầu tư vào các dự án bất động sản.

14. Tình hình tài chính

14.1. Các chỉ tiêu cơ bản

❖ Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Bảng 9: Cơ cấu vốn kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/09/2020 (VND)
Vốn điều lệ	600.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-234.100.000	-234.100.000	-234.100.000
Quỹ đầu tư phát triển	3.908.552.407	6.528.958.960	33.224.465.740
Quỹ khác thuộc VCSH	0	0	0
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	55.646.932.679	69.717.887.709	56.855.255.663

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

❖ Trích khấu hao tài sản

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính:

Bảng 10: Thời gian khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	5 năm
Máy móc thiết bị	5 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 năm

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

❖ **Mức lương bình quân:**

Bảng 11: Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	10.800.000	12.000.000	14.000.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty luôn thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Vay và nợ ngắn hạn	18.381.742.924	11.679.999.996	5.500.000.000
Vay và nợ dài hạn	937.366.673	354.166.677	
Tổng cộng	19.319.109.597	12.034.166.673	5.500.000.000

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Chi tiết số dư tiền vay ngắn hạn tại thời điểm 30/09/2020

Loại tiền vay: VND

Đơn vị: VND

Khoản mục	30/9/2020
Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Hoàn Kiếm	5.500.000.000
Cộng	5.500.000.000

Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn tại thời điểm 30/9/2020: Không có.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Bảng 12: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Thuế GTGT	297.322.639	49.635.115	1.176.882.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.961.915.237	4.914.590.012	5.080.923.554
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	0	0	0
Thuế thu nhập cá nhân	757.301.569	65.246.177	5.452.708
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.253.231	1.483.291	1.483.293
Tổng cộng	8.018.792.676	5.030.954.595	6.264.741.771

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Bảng 13: Số dư các quỹ tại các thời điểm

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.670.276.203	3.752.479.480	4.888.232.870
Quỹ đầu tư phát triển	3.908.552.407	6.528.958.960	33.224.465.740
Quỹ khác thuộc VCSH	0	0	0

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

- Các khoản phải thu

Bảng 14: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm

Chỉ tiêu	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Các khoản phải thu ngắn hạn	179.913.434.171	199.289.480.898	318.598.860.497

Chỉ tiêu	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	114.994.308.326	121.780.451.488	206.221.471.447
Trả trước cho người bán ngắn hạn	19.218.846.530	22.396.109.231	36.111.904.630
Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	0	0
Phải thu ngắn hạn khác	45.895.574.136	55.557.395.000	76.460.779.241
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	-195.294.821	-444.474.821	-195.294.821
Các khoản phải thu dài hạn	301.160.000.000	302.768.097.090	302.768.097.090
Phải thu dài hạn khác	301.160.000.000	302.768.097.090	302.768.097.090

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại thời điểm 30/9/2020 tăng khoảng 119 tỷ so với tại thời điểm 31/12/2019 do từ giữa Quý II/2020, tình hình dịch bệnh Covid-19 đã cơ bản được khống chế, giãn cách xã hội được nới lỏng nên Công ty đã tập trung thực hiện các giải pháp phục hồi hoạt động kinh doanh và đẩy mạnh bán hàng nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020. Nhờ các giải pháp đó mà doanh thu 09 tháng đầu năm 2020 của Công ty đã đạt 59,9% kế hoạch năm.

Khoản phải thu dài hạn khác có giá trị hơn 300 tỷ đồng là khoản tiền Công ty hợp tác đầu tư vào dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park (tên cũ: Dự án Khu du lịch và Dịch vụ du thuyền Đệ Nhất). Đây là một trong bốn dự án lớn mà Công ty đang thực hiện (thông tin về Dự án được thuyết minh chi tiết tại Mục IV.7.1 của Bản cáo bạch). Công ty hiện đầu tư 300 tỷ đồng vào Dự án trong đó có một phần vốn là số tiền Công ty thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018. Tình hình thực hiện Dự án trên được Công ty thuyết minh đầy đủ trên Báo cáo tài chính và được Hội đồng quản trị báo cáo trực tiếp tới cổ đông trong các kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

- Các khoản phải trả

Bảng 15: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Nợ ngắn hạn	91.031.359.192	121.726.045.274	270.883.599.887
Phải trả cho người bán ngắn hạn	50.290.711.978	89.820.330.304	168.262.279.771
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	8.671.322.958	9.349.747.361	83.467.895.255
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.018.792.676	5.030.954.595	6.264.741.771

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Phải trả người lao động	2.045.275.384	1.137.089.123	1.462.604.706
Chi phí phải trả ngắn hạn	301.242.475	243.783.932	139.941.097
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
Phải trả ngắn hạn khác	651.994.594	711.660.483	897.904.417
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18.381.742.924	11.679.999.996	5.500.000.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.670.276.203	3.752.479.480	4.888.232.870
Nợ dài hạn	937.366.673	2.405.762.949	23.633.444.514
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	0	2.041.596.272	23.633.444.514
Phải trả dài hạn khác	0	10.000.000	0
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	937.366.673	354.166.677	0
Tổng cộng	91.968.725.865	124.131.808.223	294.517.044.401

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Khoản phải trả cho người bán ngắn hạn tại thời điểm 30/9/2020 tăng so với thời điểm 31/12/2019 do từ giữa Quý II/2020, tình hình dịch bệnh Covid-19 được khống chế, giãn cách xã hội được giảm bớt nên Công ty áp dụng các giải pháp phục hồi các hoạt động kinh doanh và đẩy mạnh bán hàng nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020.

Bảng 16: Số dư các khoản phải trả quá hạn

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/9/2020 (VND)
Nợ quá hạn	0	0	0
Nợ quá hạn ngắn hạn	0	0	0
Nợ quá hạn trung hạn và dài hạn	0	0	0
Dư nợ bảo lãnh	0	0	0

Hiện Công ty không có nợ quá hạn, không có dư nợ bảo lãnh.

14.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 17: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,77	3,27
Hệ số thanh toán nhanh ((TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,14	1,81
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,12	0,15
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,14	0,17
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	Lần	4,02	3,35
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,96	0,73
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	4,9%	3,12%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,05%	2,52%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	3,56%	2,15%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	6,19%	4,09%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	612	286

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty đạt trên 3 lần trong năm 2018 và 2019, Hệ số thanh toán nhanh của Công ty đạt mức trên 2,0 năm 2018 và 1,81 năm 2019 thể hiện Công ty có độ an toàn tài chính rất cao. Lý do của việc này một phần do khả năng kiểm soát tài chính ổn định của Công ty, nhưng chủ yếu là do Công ty gần như chỉ sử dụng vốn chủ sở hữu mà không sử dụng vốn vay để thực hiện dự án đầu tư. Tổng dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn tại 30/9/2020 của Công ty chỉ là 5,5 tỷ đồng. Số tiền vay này nếu tính trên vốn điều lệ 600 tỷ đồng và doanh thu 09 tháng đầu năm 2020 là 637,8 tỷ đồng thì rất nhỏ so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn thể hiện rõ Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn tự có, vốn góp của cổ đông và lợi nhuận để lại không chia để thực hiện đầu tư và kinh doanh. Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu đạt mức 0,15 và 0,17 lần năm 2019. Các hệ số nợ của Công ty có thể coi là ở mức thấp nhất so với các doanh nghiệp niêm yết ở Việt Nam hiện nay.

Chỉ tiêu Vòng quay hàng tồn kho năm 2019 của Công ty đạt 3,35 lần nhưng Chỉ tiêu

Vòng quay tổng tài sản năm 2019 của Công ty chỉ đạt 0,73 lần, nhỏ hơn 1 tương đối nhiều. Như vậy Công ty chưa sử dụng hiệu quả tài sản đang có. Lý do của điều này là Công ty trong vài năm vừa qua tập trung vốn để thực hiện các dự án đầu tư và Công ty sử dụng chủ yếu vốn chủ sở hữu để đầu tư, ít vay nợ, đồng thời các dự án này chưa đến thời điểm mang lại dòng tiền cho Công ty. Do vậy, chỉ tiêu Vòng quay tổng tài sản không cao trong giai đoạn 2018 – 2019.

Cùng lý do với việc chỉ tiêu Vòng quay tổng tài sản không cao trong giai đoạn 2018 – 2019, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đều không ở mức cao trong giai đoạn 2018 – 2019.

15. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

❖ Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Đình Vinh	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Lê Đình Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Dương Thị Vân Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên Hội đồng quản trị

- Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT:

Ông Lê Đình Vinh - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.	
Giới tính:	Nam.
Ngày sinh:	12/4/1972.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số chứng minh nhân dân:	013244981 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/02/2010.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	C103 - CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	+Tiến sỹ Luật - Chuyên ngành Luật Thương mại và Kinh tế quốc tế - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản). +Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh (DBA) – Trường Đại học European University (Thụy Sĩ).

Quá trình công tác:	
7/1995 - 7/2008	Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội.
8/2008 - 9/2010	Phó Trưởng ban Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp.
8/2010 - 2/2014	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, Hà Nội Phó Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC, Hà Nội.
5/2014 - nay	Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink, Hà Nội.
9/2011 – 6/2020	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
7/2019 – 6/2020	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	- Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink. - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Heritage Holdings. - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Heritage Road. - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park. - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý du thuyền Quốc tế Crystal Holidays.
Số cổ phần nắm giữ	Sở hữu cá nhân và đại diện sở hữu 15.200.000 cổ phần, chiếm 25.33% vốn điều lệ. Trong đó: Sở hữu cá nhân 15.200.000 cổ phần, chiếm 25.33% % vốn điều lệ. Đại diện sở hữu của 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	- Chị ruột: Lê Thị Hạnh, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Anh ruột Lê Đình Phúc, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016%

	vốn điều lệ. - Em ruột Lê Thị Tuyết, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Em ruột Lê Thị Tính, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Em ruột Lê Đình Tuấn, 470.000 cổ phiếu, chiếm 0.78% vốn điều lệ.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Giới tính:	Nam.
Ngày sinh:	02/11/1972.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số căn cước công dân:	026072001416 do Cục cảnh sát Đăng ký QL và Dữ liệu QG về dân cư cấp ngày 09/11/2016.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	Phòng 1005 – CT2 Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
Quá trình công tác:	
10/1998 - 3/1999	Nhân viên kinh doanh thuộc Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển.
4/1999 - 7/2008	Nhân viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam.
8/2008 - 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.

3/2009 - 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.
3/2011 - 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.
9/2014 - 11/2014	Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
12/2014 – 07/2019	Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
7/2019 – 6/2020	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
Số cổ phần nắm giữ	Sở hữu cá nhân và đại diện sở hữu 4.500.000 cổ phần, chiếm 7.5% vốn điều lệ Trong đó: Sở hữu cá nhân 4.500.000 cổ phần, chiếm 7.5% vốn điều lệ. Đại diện sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	- Vợ: Phan Thanh Hà Mai, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Em ruột Nguyễn Thị Quyên, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Em rể Nguyễn Văn Chiến, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Chị dâu Lê Thị Lành, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

Ông Lê Đình Tuấn - Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị	
Giới tính:	Nam.
Ngày sinh:	13/09/1978.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số chứng minh nhân dân:	135522520 do Công an tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 02/07/2012.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Khoa học quản lý - Chuyên ngành Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội.
Quá trình công tác:	
1/2001 - 8/2003	<i>Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam.</i>
9/2003 - 8/2006	<i>Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Viglacera – Bộ Xây dựng).</i>
9/2006 - 4/2011	<i>Phụ trách Tổng đại lý phân phối vật liệu xây dựng gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng.</i>
4/2011 - 12/2014	<i>Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
12/2014 – 6/2020	<i>Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
6/2020 - nay	<i>Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland</i>
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc - Thành viên Hội đồng quản trị.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam.
Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 470.000 cổ phần, chiếm 0.78% vốn điều lệ Trong đó: + Cổ phần sở hữu cá nhân : 470.000 cổ phần, chiếm 0.78% vốn điều lệ;

	+ Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	- Vợ Trần Thị Thanh Hương, 6.000 cổ phiếu chiếm 0,01% vốn điều lệ. - Anh ruột Lê Đình Vinh, 15.200.000 cổ phiếu, chiếm 25,33% vốn điều lệ. - Chị ruột Lê Thị Hạnh, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Anh ruột Lê Đình Phúc, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Chị ruột Lê Thị Tuyết, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. - Chị ruột Lê Thị Tính, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
- Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

Bà Dương Thị Vân Anh - Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị	
Giới tính:	Nữ.
Ngày sinh:	11/12/1983.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số Căn cước công dân:	001183019959 do Cục cảnh sát Đăng ký QL và Dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 01/11/2016.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	Số 2 Ngách 189/61 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Chuyên ngành Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội.
Quá trình công tác:	
9/2007 - 2/2016	<i>Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh.</i>

12/2012 – 6/2020	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
3/2016 - nay	Phó Tổng giám đốc - Công ty cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng quản trị.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Crystal Holidays. Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays.
Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.500.000 cổ phần, chiếm 2,5% vốn điều lệ Trong đó: Cổ phần sở hữu cá nhân: 1.500.000 cổ phần, chiếm 2,5% vốn điều lệ. Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Chồng Trần Tuấn Dương, 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0016% vốn điều lệ.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

Ông Nguyễn Ngọc Bích - Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị.	
Giới tính:	Nam.
Ngày sinh:	04/05/1980.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số chứng minh nhân dân:	011941661 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 07/05/2011.
Dân tộc:	Kinh.

Địa chỉ thường trú:	Xóm Mới, thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân.
Quá trình công tác:	
10/2000 – 10/2001	Nhân viên tiền sảnh – Khách sạn Hilton.
3/2002 – 11/2004	Hướng dẫn, kinh doanh & điều hành tour – Công ty TNHH Du lịch Ba Miền (Threeland Travel).
12/2004 – 9/2006	Giám đốc dự án & marketing trực tuyến - Công ty Du lịch Hương Giang Hà Nội (HG Travel).
10/2006 – 1/2014	Giám đốc điều hành, đồng sáng lập - Công ty TNHH Liên hiệp & Tư vấn quốc tế Việt Minh (Active Travel).
3/2015 – 12/2017	Chuyên gia dự án du lịch cộng đồng – Worldwide Fund (WWF-Vietnam).
03/2015 – nay	Giám đốc điều hành, đồng sáng lập - Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic).
2/2017 – 6/2020	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland
8/2017- nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Crystal Holidays.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng quản trị.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Crystal Holidays. Tổng Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương. Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays.
Số cổ phần nắm giữ	Sở hữu cá nhân và đại diện sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó: Sở hữu cá nhân 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ Đại diện sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.

Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland gồm 03 thành viên. Danh sách các Kiểm soát viên (thành viên Ban kiểm soát) của Công ty cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Trọng Phong	Trưởng Ban kiểm soát
2	Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
3	Vũ Minh Huệ	Thành viên

Ông Nguyễn Trọng Phong - Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát	
Giới tính:	Nam.
Ngày sinh:	03/11/1973.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số Hộ chiếu:	B2013850 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 28/03/2008.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	65 phố Vĩnh Phúc, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh – Đại học Irvine & Khoa Quản trị kinh doanh – Đại học Quốc gia Hà Nội. Cử nhân Lý luận chính trị cao cấp – Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh. Cử nhân Luật - Đại học Luật Hà Nội.
Quá trình công tác:	
4/1995 - 12/2001	<i>Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán, Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (nay là Công ty cổ phần Viglacera Hà Nội).</i>
12/2001- 6/2002	<i>Phó Kế toán trưởng Công ty Cơ khí và Lắp đặt thiết bị chuyên ngành thuộc Tổng Công ty Viglacera.</i>

6/2002-12/2006	Phó Kế toán trưởng Công ty Cơ khí và Xây dựng Viglacera (nay là Công ty cổ phần Cơ khí và Xây dựng Viglacera) thuộc Tổng Công ty Viglacera.
12/2006 - 3/2010	Trưởng phòng Tài chính - Thương mại, Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera
3/2010 - 9/2012	Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera.
9/2012 - 9/2013	Kế toán trưởng Công ty Thi công cơ giới Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera.
9/2013 - 9/2014	Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera.
9/2014 - 12/2015	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
01/2016 – 6/2020	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Trưởng ban kiểm soát.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không.
Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. Trong đó: Cổ phần sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phần, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

Ông Nguyễn Hà Nguyên - Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát.	
Giới tính:	Nam.
Ngày sinh:	03/03/1981.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số căn cước công dân:	001081015180 do Cục cảnh sát ĐKQL và DLQG về Dân cư cấp ngày 10/08/2016.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	P403, 51 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản lý đất đai – Đại học Quốc gia Hà Nội. Cử nhân ngôn ngữ Anh – Đại học Ngoại ngữ Hà Nội.
Quá trình công tác:	
8/2003 - 3/2006	<i>Cán bộ Công ty Đo đạc ảnh địa hình – Bộ Tài nguyên và Môi trường.</i>
4/2006 - 9/2010	<i>Phó Phòng Quản lý, Công ty cổ phần TECOS - Bộ Tài nguyên và Môi trường.</i>
10/2008 - 9/2010	<i>Giám đốc Dự án Công ty TNHH D&A.</i>
10/2010 - 10/2014	<i>Giám đốc kinh doanh – Tổng công ty cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam .</i>
01/2015 - nay	<i>Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ VIETCAPITAL.</i>
3/2017 – 6/2020	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Everland.</i>
6/2020 - nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.</i>
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Ban kiểm soát.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ VIETCAPITAL.
Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.100 cổ phần, chiếm 0.0018% vốn điều lệ. Trong đó: Cổ phần sở hữu cá nhân: 1.100 cổ phần, chiếm 0.0018% vốn điều lệ. Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.

Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

Bà Vũ Minh Huệ - Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát.	
Giới tính:	Nữ.
Ngày sinh:	01/01/1980.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số chứng minh nhân dân:	011988601 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/05/2008.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	Tổ 61 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản lý hành chính – Học viện Hành chính Quốc gia. Cử nhân Ngôn ngữ Anh – Đại học Ngoại ngữ Hà Nội.
Quá trình công tác:	
9/2002 - 9/2010	<i>Cán bộ Công ty Cổ phần Vận tải Biển Bắc.</i>
10/2010 - nay	<i>Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản – Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).</i>
3/2017 – 6/2020	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
6/2020 - nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland</i>
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Ban kiểm soát.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không.

Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. Trong đó: Cổ phần sở hữu cá nhân : 1.000 cổ phần, chiếm 0.0016% vốn điều lệ. Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Chồng: Hoàng Văn Mai, 50 cổ phần, chiếm 0.000083% vốn điều lệ.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

❖ **Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc
2	Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
3	Lê Thị Tuyền	Phó Tổng Giám đốc
4	Bùi Thị Bích Liên	Kế toán trưởng

Ông Lê Đình Vinh – Tổng Giám đốc Công ty.

(Chi tiết tại mục Hội đồng quản trị).

Ông Lê Đình Tuấn – Phó Tổng Giám đốc Công ty.

(Chi tiết tại mục Hội đồng quản trị).

Bà Lê Thị Tuyền - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc Công ty	
Giới tính:	Nữ
Ngày sinh:	24/11/1975

Quốc tịch:	Việt Nam
Số căn cước công dân:	038175000374 do Cục Cảnh sát ĐKQL và DLQG về Dân cư cấp ngày 11/4/2016
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 16B Tổ 34 Phương Liên, Đống Đa, Hà Nội
Trình độ văn hóa:	PTTH
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
9/2001 – 10/2008	Giám đốc bán hàng và Marketing Khu vực miền Bắc Công ty Việt Thái Quốc tế (VTI).
11/2008 – 8/2009	Giám đốc Truyền thông và Marketing Công ty TNHH Savills Việt Nam.
9/2009 - 10/2010	Giám đốc Marketing Tập đoàn VinGroup – Công ty CP.
11/2010 - 5/2015	Giám đốc Truyền thông và Marketing Công ty TNHH CB Richard Ellis Việt Nam.
7/2015 – 7/2018	Trưởng ban Marketing và Truyền thông Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
7/2018 – 6/2020	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Crytal Holidays. Giám đốc Công ty Cổ phần Everland Phú Yên. Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Dịch vụ và Thương mại Trung Lý.
Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 20.000 cổ phần, chiếm 0,0333% vốn điều lệ. Trong đó : Cổ phần sở hữu cá nhân: 20.000 cổ phần, chiếm 0,0333% vốn điều lệ. Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ	Không.

phiếu	
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

Bà Bùi Thị Bích Liên - Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty	
Giới tính:	Nữ.
Ngày sinh:	20/05/1979.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số chứng minh nhân dân:	034179000075 do Cục Cảnh sát ĐKQL và DLQG về Dân cư cấp ngày 06/5/2014.
Dân tộc:	Kinh.
Địa chỉ thường trú:	Căn hộ 1812, Tòa nhà VP2, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12.
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế- Đại học Kinh tế Quốc dân Hà Nội.
Quá trình công tác:	
1/2006 - 7/2007	Kế toán Công ty TNHH Zenka.
8/2007 - 12/2015	Kế toán trưởng Công ty CP CMISTONE Việt Nam.
1/2016 – 6/2019	Kế toán trưởng Công ty CP Bất động sản AZ.
6/2019 – 6/2020	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Kế toán trưởng Công ty.
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không.

Số cổ phần nắm giữ	Không.
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không.
Các khoản nợ đối với Công ty	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.

16. Tài sản

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2019 và 30/09/2020 như sau:

❖ Tài sản cố định

Bảng 18: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2019

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Nhà cửa, vật kiến trúc	343.733.280	323.682.222	20.051.058
Máy móc, thiết bị	383.636.364	383.636.364	0
Phương tiện vận chuyển	3.733.230.818	2.799.760.459	933.470.359
Thiết bị dụng cụ quản lý	220.300.000	13.712.994	206.587.006

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã được kiểm toán)

Bảng 19: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/09/2020

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Nhà cửa, vật kiến trúc	343.733.280	306.495.558	2.864.394
Máy móc, thiết bị	383.636.364	383.636.364	0
Phương tiện vận chuyển	3.733.230.818	3.061.883.918	1.407.686.900
Thiết bị dụng cụ quản lý	220.300.000	50.429.664	169.870.336

(Nguồn: BCTC Quý III năm 2020 hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

❖ Bất động sản đầu tư

Bảng 20: Bất động sản đầu tư

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/09/2020 (VND)
Bất động sản đầu tư	0	0	0

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

❖ Xây dựng cơ bản dở dang

Bảng 21: Xây dựng cơ bản dở dang

Khoản mục	31/12/2018 (VND)	31/12/2019 (VND)	30/09/2020 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	953.963.676	10.768.694.585	15.019.526.965
Dự án Trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng tại P. Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	953.963.676	9.578.694.585	9.578.694.585
Dự án Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và Giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Khu đô thị Ao Tiên, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	0	1.190.000.000	5.232.145.565
Dự án khác	0	0	208.686.815

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

❖ Tình hình sử dụng đất

Bảng 22: Tình hình sử dụng đất

TT	Địa chỉ	Mục đích sử dụng	Pháp lý	Diện tích (m ²)
1	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Văn phòng làm việc	Hợp đồng thuê văn phòng số 0108/2019/HĐTVP-ĐD-EVG ký ngày 21/8/2019 giữa Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Everland	1.220
2	Tầng 9, Tòa nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương,	Văn phòng làm	Hợp đồng thuê văn phòng số	142

TT	Địa chỉ	Mục đích sử dụng	Pháp lý	Diện tích (m2)
	phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	việc	171019/HĐTVP ký ngày 17/10/2019 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Hưng Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Everland	
3	Tầng 5, Tòa nhà VOV, số 07 Nguyễn thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc	Hợp đồng thuê văn phòng số 01/2019/TVP/Trungson – Everland ký ngày 01/11/2019 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Trung Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư Everland	382

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018, 2019 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

17. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020 – 2021

Bảng 23: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020 – 2021

Đơn vị tính: 1.000.000 VND

Chỉ tiêu	2020		2021	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2019	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2020
Vốn điều lệ (*)	1.050.000	75%	1.050.000	0%
Doanh thu thuần	605.000	3,37%	1.200.000	98,35%
Lợi nhuận sau thuế	22.560	23,6%	60.000	165,96%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,73%	0,61%	5%	1,27%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (**)	2,15%	-0,89%	5.71%	3,56%
Tỷ lệ Cổ tức (%)	3.5%	3,5%	4%	0,5%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland)

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020. Kế hoạch sản xuất năm 2021 do Công ty xây dựng, chưa được ĐHĐCĐ thông qua.

() Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên 1.050 tỷ đồng thông qua việc phát hành 45.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần.*

*(**) Kế hoạch hàng năm của Công ty không xây dựng kế hoạch vốn chủ sở hữu nên chỉ tiêu này được tính trên Vốn điều lệ.*

Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức:

Về mặt vĩ mô, kinh tế trong nước giai đoạn nửa cuối năm 2020 đã dần phục hồi do Chính phủ đã có những giải pháp quyết liệt kiểm soát dịch covid-19 với mục tiêu kép: vừa chống dịch vừa phát triển kinh tế; lạm phát đã được kiềm chế và thấp hơn so với mục tiêu của Chính phủ. Nhu cầu đối với nhà cửa, văn phòng, du lịch, nghỉ dưỡng của người dân, doanh nghiệp phục vụ đời sống và sản xuất kinh doanh ngày càng tăng. Bên cạnh đó, trong vài năm trở lại đây, Chính phủ đã có những chính sách điều hành kinh tế vĩ mô nhằm tháo gỡ khó khăn và kích thích các ngành kinh tế. Điều này tạo cơ hội cho ngành bất động sản và du lịch là những lĩnh vực mũi nhọn của EVERLAND.

Về phía Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, Ban lãnh đạo Công ty là những người nhiệt huyết, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, kinh doanh cùng đội ngũ CBNV gắn kết lâu dài với Công ty sẽ giúp công ty vượt qua khó khăn, cùng nhau đưa Công ty ngày càng phát triển hơn. Chiến lược phát triển trong giai đoạn tới của EVERLAND cũng thể hiện quyết tâm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, chi tiết như sau:

(1) Phát triển các lĩnh vực kinh doanh, sản phẩm chủ lực

Trong năm 2020 và những năm tiếp theo, EVERLAND sẽ tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm chủ lực xoay quanh trục tam giác: Đầu tư - Du lịch - Xây dựng. Bất động sản được xác định là lĩnh vực đầu tư mũi nhọn với các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng và nhà ở thương mại chất lượng cao sẽ được đầu tư xây dựng và tung ra thị trường. Lĩnh vực du lịch, dịch vụ được phát triển song hành để vừa tận dụng ưu thế vừa hỗ trợ cho lĩnh vực đầu tư bất động sản, tạo thành hệ sinh thái khép kín. Các sản phẩm du lịch gắn với các thương hiệu truyền thống như Active Travel, Mekong Rustic... sẽ tiếp tục được nâng cấp, hoàn thiện để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, Crystal Holidays đã và đang xây dựng, phát triển hàng loạt sản phẩm du lịch độc đáo, gắn với các điểm đến mới như Vân Đồn, vịnh Bái Tử Long, Phú Yên, Ninh Thuận... với giá cạnh tranh để đón đầu làn sóng khách nước ngoài đến Việt Nam sau khi thị trường du lịch phục hồi. Lĩnh vực xây dựng và vật liệu xây dựng, bên cạnh việc kinh doanh các sản phẩm VLXD truyền thống sẽ cho ra đời các dòng sản phẩm mang thương hiệu riêng của Tập đoàn, cùng với đó là việc mở rộng hệ thống đại lý phân phối VLXD ra toàn quốc.

(2) Đẩy mạnh chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu

Trên cơ sở chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu đã được HĐQT thông qua, trong năm 2020 và những năm tiếp theo, Ban lãnh đạo EVERLAND sẽ tập trung đẩy mạnh xây dựng, quảng bá các thương hiệu chủ lực của Tập đoàn, với mục tiêu đưa EVERLAND trở thành thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư phát triển BĐS du lịch và nhà ở thương mại chất lượng cao. Trong khi đó, Crystal Holidays hướng đến mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực du lịch và dịch vụ du lịch, là đơn vị tiên phong trong việc phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” và sáng tạo những mô hình mới trong ngành công nghiệp không khói tại Việt Nam dựa trên tối ưu hóa hệ thống và ứng dụng triệt để thành tựu công nghệ 4.0.

Ngoài ra, hàng loạt thương hiệu con trong các lĩnh vực như vui chơi giải trí, mua sắm, quản lý khách sạn, quản lý khai thác bến du thuyền... thuộc hệ thống EVERLAND và Crystal Holidays cũng được đẩy mạnh phát triển trong thời gian tới.

(3) Kiến toàn bộ máy nhân sự và hệ thống quản trị

Trong giai đoạn 2020 - 2021, EVERLAND sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự cấp cao của Tập đoàn cùng với các Công ty con theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Áp dụng các giải pháp nhằm thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao về làm việc tại Tập đoàn cùng với việc hoàn thiện chính sách đào tạo, sử dụng nhân lực và chế độ đãi ngộ người lao động trên nguyên tắc gắn kết, chia sẻ lợi ích dựa trên kết quả công việc. Tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị của Công ty mẹ EVERLAND theo đúng chuẩn mực và thông lệ tốt nhất về quản trị công ty đại chúng niêm yết; lựa chọn và ứng dụng các phương thức quản trị mới, tiên tiến nhằm tối ưu hóa hiệu quả của toàn hệ thống và xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo định hướng chuyên nghiệp, hiện đại và thân thiện.

(4) Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức huy động vốn

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, trong giai đoạn 2020 - 2021 EVERLAND sẽ áp dụng triệt để các giải pháp để huy động và sử dụng các nguồn vốn đầu tư của Công ty, như: Sử dụng hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu trên nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn; Nghiên cứu, đa dạng hóa các kênh huy động vốn theo nguyên tắc thị trường, phù hợp với điều kiện của doanh nghiệp; Trình ĐHCĐ thông qua kế hoạch phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ EVERLAND, đồng thời tăng vốn điều lệ của các công ty con để gia tăng nguồn vốn chủ sở hữu, đáp ứng nhu cầu vốn cho đầu tư, kinh doanh của toàn hệ thống, v.v...

Kết quả kinh doanh 09 tháng đầu năm 2020 Công ty đạt 637,8 tỷ đồng doanh thu và 14,9 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, đạt 59,9% kế hoạch doanh thu và 40,1% kế hoạch lợi nhuận năm 2020.

18. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã xây dựng được một hệ thống cung ứng dịch vụ khép kín trong ngành du lịch. Trong lĩnh vực xây dựng và thương mại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã tạo dựng được cho riêng mình một thương hiệu có uy tín với người tiêu dùng trong nước.

Khi nền kinh tế bắt đầu phục hồi, tốc độ tăng trưởng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sẽ càng mạnh mẽ. Do đó, căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và hoàn toàn mang tính khả thi.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

19. Thời gian dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Công ty cam kết đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm của Công ty trên thị trường có tổ chức theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

20. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Cam kết về việc đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm trên thị trường có tổ chức.

21. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/1 cổ phần.

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Số lượng cổ phần phát hành: 45.000.000 cổ phần.

4. Giá chào bán

10.000 đồng/1 cổ phần.

5. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá phát hành được dựa trên cơ sở giá trị sổ sách và giá thị trường.

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành} - \text{Số lượng Cổ phiếu quỹ}} \\
 &= \frac{724.858.296.898}{60.000.000} = 12.081 \text{ đồng/cổ phần} \\
 \checkmark \quad \text{Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2019 của cổ phần EVG là 12.081 đồng/cổ phần}
 \end{aligned}$$

- ✓ Giá trên thị trường của cổ phiếu EVG:
Giá trị thị trường bình quân 10 phiên (từ ngày 14/12/2020 đến ngày 25/12/2020) là 6.913 đồng/cổ phần.

Căn cứ sự đồng thuận của Đại hội đồng cổ đông đối với phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, căn cứ nhu cầu sử dụng vốn và giá trị thị trường của cổ phiếu, Công ty quyết định giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là **10.000 đồng/cổ phần**.

6. Phương thức phân phối

Cổ phần phát hành thêm được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ thực hiện: 4:3 (01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 04 quyền được mua 03 cổ phần mới).

- Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Đối tượng phát hành: Toàn bộ các cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong Danh sách tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền.
- Tỷ lệ thực hiện: 4:3 (01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 04 quyền được mua 03 cổ phần mới).
- Phương án làm tròn:

Khi cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua, để đảm bảo không vượt quá tổng số lượng cổ phần chào bán, số lượng cổ phần mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Ví dụ: cổ đông A sở hữu 689 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, cổ đông A có 689 quyền mua và được mua $689 \times (3/4) = 516,75$ cổ phần. Sau khi làm tròn xuống thì số cổ phần được mua của cổ đông A là 516 cổ phần.

- Điều kiện chuyển nhượng của cổ phần phát hành thêm:
 - Cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
 - Số lượng cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT được tự do chuyển nhượng.
 - Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.

- Phương thức xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết:

Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần và số cổ phần lẻ phát sinh (nếu có) được ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng

quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng khác theo tiêu chí:

- Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân có năng lực tài chính, ủng hộ chiến lược phát triển của Công ty, có mong muốn đầu tư lâu dài để đồng hành cùng sự phát triển của Công ty, không phải là đối tượng bắt buộc phải được ĐHĐCĐ thông qua theo Khoản 3 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về việc sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định 58/2012/NĐ-CP;
- Có mức giá chào mua phù hợp với phương án chào bán.

Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư đảm bảo đợt chào bán tăng vốn được thành công, đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông với giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.

Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần công ty mẹ, các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo nhau.”
- Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 4 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.

Nhà đầu tư (được HĐQT lựa chọn) khi thực hiện mua số cổ phần không phân phối hết cho các cổ đông hiện hữu sẽ không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai kể cả khi khối lượng mua vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán năm 2006 và tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán năm 2010 (tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần từ 25% cổ phiếu đang lưu hành của công ty đại chúng hoặc sở hữu từ 25% cổ phiếu có quyền biểu quyết mua tiếp từ 10% trở lên hoặc mua tiếp từ 5% đến 10% cổ phiếu thời gian dưới một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào mua công khai trước đó).

▪ Chuyển nhượng quyền mua:

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không chuyển nhượng cho người thứ 3). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

Công bố thông tin về việc chuyển nhượng/nhận quyền mua cổ phần: Cổ đông nội bộ và những người có liên quan cần Công bố thông tin về việc chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng quyền mua theo các quy định hiện hành.

▪ Thời gian chào bán dự kiến:

Dự kiến trong năm 2020, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.

- Công ty cam kết đưa số cổ phiếu phát hành thêm của Công ty vào giao dịch trên thị

trường có tổ chức theo đúng thời hạn quy định của pháp luật sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.

- Phương án huy động vốn trong trường hợp cổ phiếu không chào bán hết theo dự kiến:

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến là trong Quý I/2021.

Bảng 24: Lịch trình phân phối cổ phiếu

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo với Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (TTLKVN), Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSX) để triển khai chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	D đến D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp.	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 12
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D+13
6	Phối hợp cùng TTLKVN phân bổ quyền mua cổ phiếu và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D+19 đến D+26
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần.	D+20 đến D+40
8	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu. Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+41 đến D+50
9	Xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu có).	D+50 đến D+51
10	– Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán.	D+52

STT	Nội dung công việc	Thời gian
	– Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung.	
11	Nhận Giấy phép Lưu ký bổ sung và giấy phép Đăng ký giao dịch bổ sung.	D+62
12	Công bố về việc giao dịch bổ sung.	D+63
13	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký.	D+53 đến D+64
14	Giao dịch cổ phiếu phát hành bổ sung.	D+65

8. Đăng ký mua cổ phiếu:

8.1. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.

8.2. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:

Là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

8.3. Phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu:

- Phương thức thanh toán

Trong thời hạn ít nhất 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách người sở hữu quyền mua sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở Thành viên Lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại Thành viên Lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa (chi tiết về tài khoản phong tỏa tại mục V.13 dưới đây).

- Chuyển giao cổ phiếu:

Sau khi Công ty hoàn thành đợt chào bán và hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán; cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông đã lưu ký chứng khoán; các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ nhận được giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu phát hành thêm tại Trụ sở của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, hoặc bổ sung thông tin về số cổ phiếu mới vào Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần đã cấp.

- Quyền lợi của người mua cổ phiếu:

Cổ phiếu phát hành trong đợt tăng vốn là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

- **Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:**

Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu.

9. Phương thức thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền: Các cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.
- Thời gian thực hiện quyền: Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến tại mục V.7.
- Phương thức thực hiện quyền: cổ đông đã lưu ký chứng khoán đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thực hiện quyền mua cổ phần tại Thành viên Lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ thực hiện các quyền tương tự trên tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định tại Mục V.7. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình (nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần – không chuyển nhượng cho người thứ ba) cho người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài.

Điểm c khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, tỷ lệ sở hữu nước ngoài quy định: “Trường hợp Công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác”. Căn cứ theo quy định trên đây, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là 0%.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty tính tại thời điểm ngày 11/12/2020 (ngày chốt Danh sách cổ đông gần nhất) là 1.40%.

Công ty cam kết áp dụng các biện pháp để kiểm soát tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong Công ty. Đồng thời, Hội đồng quản trị đã trình xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc rút bớt các ngành, nghề kinh doanh của Công ty có hạn chế tỷ lệ sở hữu nước ngoài để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài tham gia nắm giữ cổ phần của EVERLAND.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba.
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
- Số lượng cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT được tự do chuyển nhượng.
- Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.

12. Các loại thuế liên quan

Đối với nhà đầu tư cá nhân

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

- Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa như sau:

Tên Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Kinh Đô.

Tài khoản số : 1009908047.

Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn điều lệ của Công ty để sử dụng vào các việc sau:

- (1) Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn theo tiến độ triển khai và hoàn thành Dự án đầu tư xây dựng Giai đoạn I - Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- (2) Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên theo quy định để thực hiện Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.
- (3) Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Crystal Holidays để bổ sung vốn lưu động nhằm mở rộng quy mô kinh doanh du lịch dịch vụ theo chiến lược phát triển của Crystal Holidays trong những năm tới, chuẩn bị nguồn vốn để hợp tác đầu tư/nhận chuyển nhượng các Dự án bất động sản thương mại và du lịch nhằm hiện thực hóa chiến lược đầu tư và phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” của Tập đoàn Everland, việc tăng vốn cũng đảm bảo vốn chủ sở hữu của Crystal Holidays đáp ứng điều kiện theo quy định để xin nghiên cứu, lập và thực hiện Dự án đầu tư có sử dụng đất.
- (4) Bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Nghị quyết số 168/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 29/11/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland “V/v Thông qua việc 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”, tổng số vốn dự kiến thu được từ việc chào bán cổ phiếu là 450.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi tỷ đồng) sẽ được Công ty sử dụng theo kế hoạch như sau:

TT	Các mục đích	Số tiền đầu tư (Tỷ đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1.	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn để triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Giai đoạn I - Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.	201,55	Từ Quý I/2021 đến Quý IV/2021
2.	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của công ty con – Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên theo quy định của pháp luật về đầu tư để thực hiện Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu	96	Từ Quý I/2021 đến Quý IV/2021

TT	Các mục đích	Số tiền đầu tư (Tỷ đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
	nghi dưỡng Vũng Lắm) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.		
3.	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của công ty con – Công ty Cổ phần Crystal Holidays, để Công ty Cổ phần Crystal Holidays bổ sung vốn lưu động để thực hiện chiến lược mở rộng quy mô kinh doanh dịch vụ du lịch, đồng thời đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định để đề xuất thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất cũng như hợp tác đầu tư hoặc nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản thương mại và du lịch	134,1	Từ Quý I/2021 đến Quý IV/2021
4.	Bổ sung vốn lưu động của EVERLAND	18,35	Từ Quý I/2021 đến Quý II/2021
	Tổng cộng	450	

1. **Mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn** với số tiền là **201.550.000.000 VND** (Hai trăm lẻ một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) để triển khai thực hiện Dự án đầu tư Giai đoạn I 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, cụ thể như sau:

1.1. Thông tin của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn và kế hoạch góp vốn điều lệ

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số: 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/4/2019, cấp thay đổi lần 1 ngày 11/11/2020.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư bất động sản, du lịch, dịch vụ.
- Vốn điều lệ hiện tại: **148.450.000.000 VND** (Một trăm bốn mươi tám tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).
- Số cổ phần hiện tại: 14.845.000 cổ phần.
- Căn cứ Nghị quyết số 09/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/11/2020 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn v/v Thông qua việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ với các nội dung cụ thể như sau:
 - + Số cổ phần phát hành thêm: 20.155.000 cổ phần.
 - + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
 - + Mệnh giá: 10.000 VND/1 cổ phần.

- + Tổng dự kiến phát hành theo mệnh giá: 201.550.000.000 VND (Hai trăm lẻ một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng).
- + Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi tỷ đồng).
- + Thời gian thực hiện Đợt phát hành dự kiến: Từ ngày 13/11/2020 đến hết ngày 31/12/2020.
- Số lượng cổ phần EVERLAND được quyền đăng ký mua của đợt phát hành: 20.155.000 (Hai mươi triệu một trăm năm mươi lăm nghìn) cổ phần.
- Giá trị cổ phần EVERLAND được quyền đăng ký mua của đợt phát hành: 201.550.000.000 VND (Hai trăm lẻ một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng);
- Sau khi Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn hoàn thành đợt phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, EVERLAND sở hữu 21.000.000 cổ phần, tương ứng giá trị 210.000.000.000 VND, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn. Tỷ lệ sở hữu cổ phần này là căn cứ để phân chia lợi nhuận và rủi ro từ hoạt động của Dự án và của Công ty cho EVERLAND theo thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa hai bên và Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.
- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn với EVERLAND và thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, cổ đông lớn của EVERLAND:

Ông Lê Đình Vinh, cổ đông lớn (sở hữu 25.3% tổng số cổ phần của EVERLAND) hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc và người đại diện theo pháp luật của EVERLAND được cử làm người đại diện phần vốn góp của EVERLAND tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn, đồng thời giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc và người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.

1.2. Căn cứ pháp lý và cơ sở đầu tư Dự án

- Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo các hồ sơ pháp lý sau đây:
 - Quyết định số 3687/QĐ-UB ngày 18/10/2004 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới Ao Tiên, huyện Vân Đồn (Giai đoạn I) của Doanh nghiệp tư nhân – Xí nghiệp Hợp lực Mai Quyền”.
 - Quyết định số 4048/QĐ-UB ngày 09/11/2004 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới Ao Tiên, huyện Vân Đồn (Giai đoạn II) của Doanh nghiệp tư nhân – Xí nghiệp Hợp lực Mai Quyền”.
 - Quyết định số 4916/QĐ-UB ngày 31/12/2004 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v giao 912.584,9m² đất cho Doanh nghiệp tư nhân – Xí nghiệp Hợp lực Mai Quyền để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới Ao Tiên tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.
 - Quyết định chủ trương đầu tư số 3500/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v Điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới Ao Tiên, huyện Vân Đồn của Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền”.

- Quyết định số 68/QĐ-UB ngày 08/01/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.
- Quyết định số 4389/QĐ-UBND ngày 17/10/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, mục đích sử dụng đất cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới Ao Tiên huyện Vân Đồn tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.
- Hợp đồng thuê đất số 207/HĐTĐ ngày 05/11/2019 giữa UBND tỉnh Quảng Ninh và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 102937 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty TNHH MTV Du lịch Mai Quyền ngày 08/11/2019, số vào sổ cấp GCN: CT 14821.
- Văn bản số 311/TC-QC ngày 07/7/2020 do Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu V/v chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình của Dự án.
- Văn bản số 2660/PCCC&CNCH-P4 ngày 11/11/2020 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ V/v Góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án.

Hiện tại, Chủ đầu tư đã hoàn thành công tác giải phóng, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng kỹ thuật toàn bộ Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên.

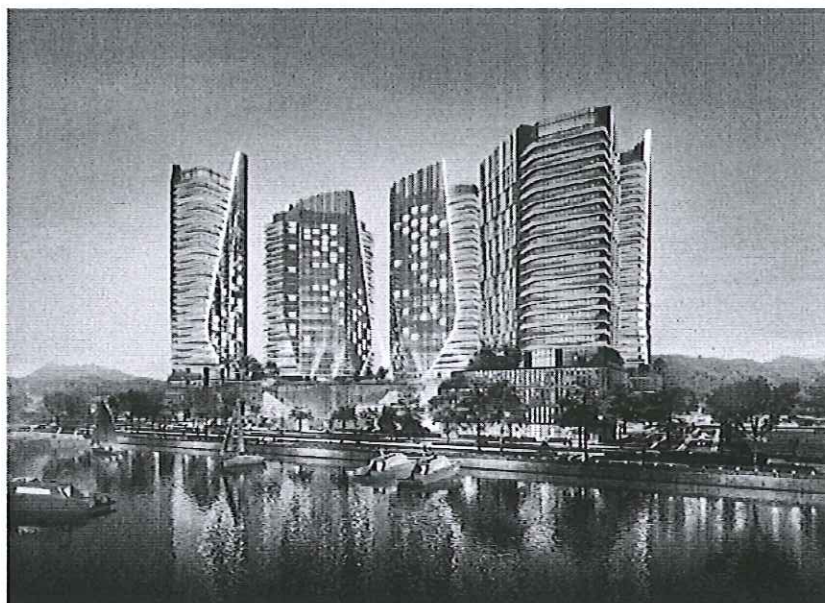
- Cơ sở đầu tư Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn: Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn được thành lập trên cơ sở Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2019/HĐHTĐT/MQ-EVG ký ngày 02/3/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (nay là Công ty CP Tập đoàn Everland) và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền. Căn cứ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký, EVERLAND và Mai Quyền hợp tác đầu tư dự án thành phần với tên gọi “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, có tổng diện tích 26.026,16 m² theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 68/QĐ-UB ngày 08/01/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh. Tại Hợp đồng hợp tác đầu tư, EVERLAND và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền thỏa thuận Giai đoạn I (2019 - 2023) sẽ đầu tư xây dựng toàn bộ phần móng công trình thuộc Lô M1 (bao gồm các Tòa nhà A, B, C, D, E, F); đồng thời hoàn thành và đưa vào khai thác các Tòa A, B và F - Lô M1. Giai đoạn II (2023 - 2025) sẽ tiếp tục hoàn thành và đưa vào khai thác các Tòa C, D, E – Lô M1. Đồng thời, các bên sẽ cùng phối hợp thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, thủ tục về đất đai và các thủ tục liên quan khác tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn được ghi nhận là Nhà đầu tư thực hiện Dự án và đứng tên chủ sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Tòa A, B, F - Lô M1 (Giai đoạn I) và Tòa C, D, E – Lô M1 (Giai đoạn II).

Sau khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020 V/v Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 và Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định số 3693/QĐ-UBND

ngày 24/9/2020 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Cái Rồng, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, hiện tại Tập đoàn Everland và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền đang trình Bộ Xây dựng thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án, đồng thời phối hợp thực hiện thủ tục xin Quyết định chủ trương đầu tư để Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn được ghi nhận là Nhà đầu tư thực hiện Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, với các nội dung về quy mô đầu tư xây dựng, vốn đầu tư được thể hiện tại Mục 1.3 và Mục 1.4 sau đây.

1.3. Thông tin về Dự án

- a. **Tên Dự án:** Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn.
- b. **Địa điểm thực hiện Dự án:** Lô M1- Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- c. **Quy mô sử dụng đất:** Diện tích đất 26.020,16 m², cho một phức hợp gồm khối đế thương mại – dịch vụ và 05 tòa tháp có chiều cao từ 27 đến 34 tầng là khách sạn, căn hộ khách sạn và 01 tòa nhà hỗn hợp kết hợp trung tâm hội nghị quốc tế có chiều cao 4 tầng. Mật độ xây dựng toàn khu là 58%, hệ số sử dụng đất toàn khu là 9 lần. Trong đó diện tích đất sử dụng để xây dựng Tòa A, B, F (Giai đoạn I) là 13.317,54 m²; diện tích đất sử dụng để xây dựng Tòa C, D, E (Giai đoạn II) là 12.702,62m².
- d. **Quy mô xây dựng công trình:**
 - + Tòa A - Căn hộ khách sạn: 33 tầng
 - + Tòa B - Căn hộ khách sạn: 34 tầng.
 - + Tòa F - Tòa nhà hỗn hợp: 4 tầng, bao gồm khu vui chơi giải trí, tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, dịch vụ du lịch, thương mại.
 - + Tòa C - Căn hộ khách sạn: 33 tầng.
 - + Tòa D - Căn hộ khách sạn: 31 tầng.
 - + Tòa E – Căn hộ khách sạn: 28 tầng.



e. Sản phẩm, dịch vụ của Dự án:

- + Sản phẩm: Hơn 2100 phòng khách sạn, phục vụ tối đa hơn 4900 khách lưu trú. Riêng Giai đoạn I của Dự án (Tòa A, B, F) dự kiến hoàn thành vào năm 2023 sẽ cung cấp hơn 900 phòng khách sạn, căn hộ khách sạn tiêu chuẩn 5* quốc tế và các dịch vụ tiện ích khép kín.
- + Dịch vụ: Lưu trú, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, dịch vụ du lịch, thương mại và vận chuyển hành khách, chuyên chở khách tham quan các điểm du lịch tại huyện Vân Đồn, vịnh Hạ Long, vịnh Bái Tử Long.

f. Tổng mức đầu tư Giai đoạn I của Dự án:

Tổng mức đầu tư Giai đoạn I của Dự án là 1.749,477 tỷ đồng, trong đó:

(Đơn vị tính: VND)

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	Chi phí xây dựng	930.987.989.879	93.098.798.988	1.024.086.788.867
II	Thiết bị	365.268.172.990	36.526.817.299	401.794.990.289
III	Chi phí quản lý dự án	14.266.639.000	1.426.664.000	15.693.303.000
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	30.200.329.000	3.020.033.000	33.220.361.000
V	Chi phí khác	934.241.000	93.424.000	1.021.074.000
VI	Dự phòng phí	67.082.868.593	6.708.286.859	73.791.155.453
VII	Lãi vay trong thời gian xây dựng	181.699.189.403	18.169.918.940	199.869.108.343
	TỔNG CỘNG	1.590.439.429.865	159.043.943.087	1.749.476.780.952

1.4. Cơ cấu vốn đầu tư Dự án:

- Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (vốn chủ sở hữu): 350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi tỷ đồng), chiếm 20% tổng mức đầu tư của Dự án.
- Vốn huy động từ tổ chức tín dụng và các nguồn huy động khác theo quy định: 1.399.477.000.000 VND (Một nghìn ba trăm chín mươi chín tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu đồng), chiếm 80% tổng mức đầu tư của Dự án.

1.5. Kế hoạch sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sau khi nhận vốn góp của EVERLAND

Toàn bộ số tiền góp vốn điều lệ của EVERLAND được Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sử dụng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Giai đoạn I - 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, phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số

02/2019/HĐHTĐT/MQ-EVG ký ngày 02/3/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Everland và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền. Kế hoạch sử dụng vốn của Dự án được thuyết minh chi tiết tại Mục 1.6 dưới đây.

1.6. Kế hoạch sử dụng vốn đầu tư tại Giai đoạn I của Dự án

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị	Thời gian thực hiện			
			Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
I	Kế hoạch vốn đầu tư	1.749.477	58.039	464.584	464.180	562.805
1	Chi phí xây dựng	1.024.087	0	246.455	327.708	449.924
2	Chi phí thiết bị	401.795	0	184.841	120.538	96.415
3	Chi phí tư vấn	33.220	29.898	1.661	1.661	0
4	Chi phí quản lý dự án	15.693	5.493	5.493	2.354	2.354
5	Chi phí khác	1.021	511	306	112	92
6	Chi phí dự phòng	73.791	22.137	25.827	11.807	14.020
7	Chi phí lãi vay	199.869	0	16.399	62.054	121.416
II	Cơ cấu vốn đầu tư	1.749.477	58.039	464.584	464.180	562.805
1	Vốn tự có	350.000	58.039	291.961	0	0
2	Vốn huy động	1.399.477	0	189.022	526.234	684.221

1.7. Hiệu quả đầu tư Giai đoạn I của Dự án

Hiệu quả kinh doanh, khai thác Giai đoạn I của Dự án được thể hiện cụ thể tại bảng sau:

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
1	Doanh thu dự án	Triệu đồng	113.464.423
2	Chi phí dự án	Triệu đồng	47.913.624
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	65.550.799
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	13.110.160
5	Tổng lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	52.440.639
6	Tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu	%	46,22%
7	Thời gian phân tích dự án	năm	50
8	Hệ số chiết khấu - r	%	9,50%
9	Giá trị hiện tại ròng - NPV	Triệu đồng	794.502
10	Suất thu hồi nội tại - IRR	%	16,21%
11	Thời gian hoàn vốn dự án - Thv	năm	9
12	Đóng góp nộp ngân sách nhà nước, trong đó:	Triệu đồng	19.665.240
12.2	Thuế GTGT	Triệu đồng	6.555.080
12.3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	13.110.160

Đơn vị tư vấn lập và đánh giá hiệu quả đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO); Trụ sở chính: 29 Bis đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Đakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên với số tiền là 96.000.000.000 VND (Chín mươi sáu tỷ đồng) để đầu tư Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm), tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên, cụ thể như sau:

2.1. Thông tin của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên và kế hoạch phát hành tăng vốn điều lệ:

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số: 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/7/2016, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 27/12/2019.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư bất động sản, du lịch, dịch vụ.
- Vốn điều lệ hiện tại: 90.000.000.000 VND (Chín mươi tỷ đồng).
- Số cổ phần hiện tại: 9.000.000 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu hiện tại của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Everland Phú Yên: 60% vốn điều lệ, tương ứng với số tiền 54.000.000.000 VND.
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/4/2020 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Everland Phú Yên v/v Tăng vốn điều lệ của Công ty, trong năm 2020, Công ty Cổ phần Everland Phú Yên sẽ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với các nội dung cụ thể như sau:
 - + Số cổ phần phát hành thêm: 16.000.000 cổ phần.
 - + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
 - + Mệnh giá: 10.000 VND/1 cổ phần.
 - + Tổng dự kiến phát hành theo mệnh giá: 160.000.000.000 VND (Một trăm sáu mươi tỷ đồng).
 - + Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
 - + Thời gian thực hiện Đợt phát hành dự kiến: Trong năm 2020.
- Số lượng cổ phần EVERLAND được quyền đăng ký mua của đợt phát hành: 9.600.000 (Chín triệu sáu trăm nghìn) cổ phần.
- Giá trị cổ phần EVERLAND được quyền đăng ký mua của đợt phát hành: 96.000.000.000 VND (Chín mươi sáu tỷ đồng);
- Dự kiến sau khi Công ty Cổ phần Everland Phú Yên hoàn thành đợt phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, EVERLAND sẽ sở hữu 15.000.000 cổ phần, tương ứng giá trị 150.000.000.000 VND, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty Cổ phần Everland Phú Yên với EVERLAND và thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, cổ đông lớn của EVERLAND:

- + Công ty Cổ phần Everland Phú Yên có 03 cổ đông là: EVERLAND, ông Lê Đình Vinh và bà Cao Thị Lan. Trong đó, EVERLAND là cổ đông lớn nhất, sở hữu 60% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên. Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014 thì Công ty Cổ phần Everland Phú Yên hiện là công ty con của EVERLAND.
- + Ông Lê Đình Vinh, cổ đông lớn (sở hữu 25.3% tổng số cổ phần của EVERLAND) hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc và người đại diện theo pháp luật của EVERLAND đồng thời là cổ đông lớn (sở hữu 35% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
- + Ông Nguyễn Thúc Cẩn, cổ đông lớn (sở hữu 7.5% tổng số cổ phần của EVERLAND) hiện đang giữ chức vụ Phó chủ tịch HĐQT của EVERLAND được cử làm người đại diện phần vốn góp của EVERLAND tại Everland Phú Yên, đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
- + Bà Lê Thị Tuyền, Phó Tổng giám đốc EVERLAND hiện đang giữ chức vụ Giám đốc kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.

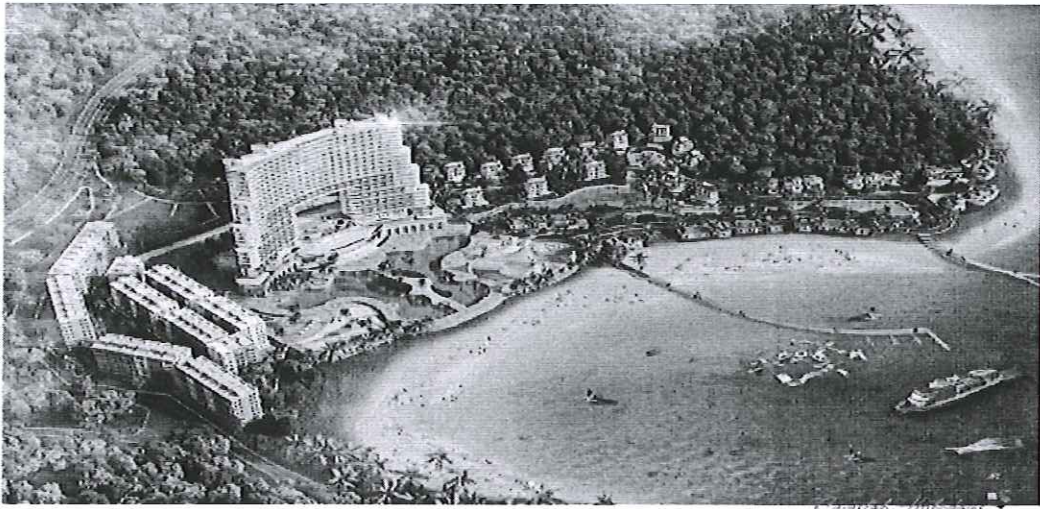
2.2. Căn cứ pháp lý thực hiện Dự án:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.
- Văn bản số 690/TC-QC ngày 31/12/2019 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu V/v Chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình “Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm”.
- Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên V/v điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 1995/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu V/v Phê duyệt phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 – Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm.
- Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu v/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 – Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm.

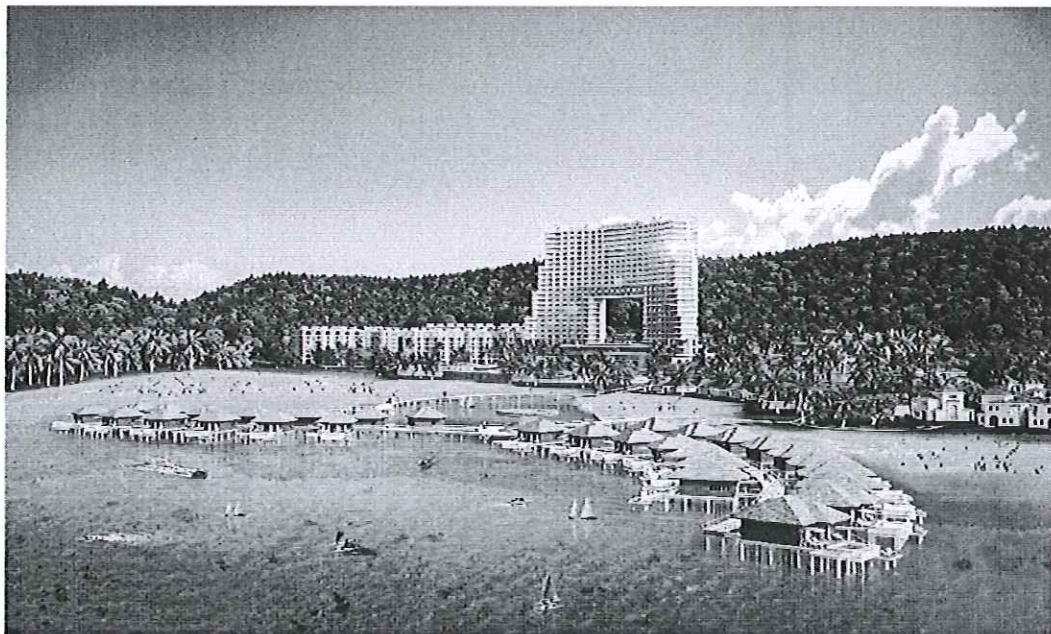
2.3. Thông tin sơ bộ về Dự án và tiến độ thực hiện Dự án:

- a) **Tên Dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Tên mới: Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên).
- b) **Địa điểm thực hiện Dự án:** Khu phố An Thạnh và Tân Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.
- c) **Quy mô sử dụng đất, mặt nước:** 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.
- d) **Quy mô xây dựng, sản phẩm dịch vụ của Dự án:**
 - ✚ **Khu A (Khu đất liền và mặt biển):**
 - + Khu A.I: (Phần đất liền): Phân khu nghỉ dưỡng hỗn hợp có tổng diện tích là 121.720 m², mật độ xây dựng tối đa 23,2%, tầng cao tối đa 25 tầng, chiều cao tối đa 110m. Bao gồm Khu khách sạn, biệt thự, bungalow, khu trung tâm dịch vụ, sự kiện, nhà hàng ẩm thực, dịch vụ và tổ chức sự kiện, khu đón tiếp, khu điều hành, khu vực chăm sóc sức

khỏe spa, massage truyền thống, châm cứu, khu bể bơi, khu vui chơi ngoài trời, bãi đỗ xe, khu bến cano đưa đón khách và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.



- + Khu A.II (Khu vực mặt biển) rộng 5.02ha: Bao gồm các bungalow trên biển, nhà câu lạc bộ, nhà hàng và cầu tàu đưa đón khách từ đất liền ra đảo Cù lao Ông Xá và khu vui chơi dưới nước.



✦ Khu B (Khu trên đảo Cù lao Ông Xá):

Phân khu nghỉ dưỡng hỗn hợp có tổng diện tích là 121.900 m², mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao tối đa 5 tầng, bao gồm các hạng mục công trình: Khu biệt thự, bungalow, khu vực nhà hàng, cà phê, tiệc cưới, dịch vụ và tổ chức sự kiện, khu đón tiếp, khu chiếu phim trên biển, công viên cây xanh, khu vực thể thao và các công trình hạ tầng kỹ thuật và bến du thuyền đưa đón khách.



e) Tiến độ thực hiện Dự án:

- ✚ Quý I/2020 - Quý III/2020: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư.
 - + Lập và xin phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Từ Tháng 01/2020 đến Tháng 08/2020.
 - + Lập và xin thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Từ Tháng 08/2020 đến Tháng 12/2020.
 - + Lập, xin thẩm định, phê duyệt hồ sơ phòng cháy chữa cháy, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình: Từ tháng 8/2020 - tháng 12/2020
- ✚ Quý I/2021 đến hết Quý IV/2022: Giai đoạn thi công xây dựng công trình.
- ✚ Quý I/2023. Hoàn thành nghiệm thu và đưa Dự án vào khai thác.

f) Tổng mức đầu tư Dự án:

- Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm thuộc Ô đất DL11 của Đồ án quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Năm 2019, Công ty CP Everland Phú Yên căn cứ theo các chỉ tiêu quy hoạch của Ô đất DL11 để lập đề xuất Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm với các khối công trình có chiều cao từ 1- 5 tầng, tổng mức đầu tư là 590,6 tỷ đồng. Ngày 18/9/2019, UBND tỉnh Phú Yên cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND cho Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để thực hiện Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, trong đó ghi nhận tổng mức đầu tư Dự án là 590,6 tỷ đồng.
- Ngày 28/5/2020, UBND tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định số 894/QĐ-UBND V/v Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, trong đó điều chỉnh tầng cao xây dựng công trình của Ô đất DL11 từ 5 tầng lên 25 tầng, chiều cao tối đa là 100m. Trên cơ sở chỉ tiêu quy hoạch của Ô đất DL11 đã được điều chỉnh, Công ty Cổ phần Everland Phú Yên đã lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, trong đó có khối công trình khách sạn 5* cao 25 tầng với quy mô hơn 500 phòng. Ngày 31/8/2020, UBND thị xã Sông Cầu đã ban hành Quyết định số 2214/QĐ-UBND về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 – Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm. Theo tính toán của Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP (đơn vị

tư vấn lập quy hoạch của Dự án), tổng mức đầu tư của Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm theo quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt là hơn 1.340 tỷ đồng, cụ thể như sau:

(Đơn vị tính: VND)

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	60.950.000.000		60.950.000.000
II	Chi phí xây dựng	747.229.781.818	74.722.978.182	821.952.760.000
III	Chi phí thiết bị	114.999.181.818	11.499.918.182	126.499.100.000
IV	Chi phí quản lý dự án	10.493.326.487	1.049.332.649	11.542.659.136
V	Chi phí tư vấn	27.560.981.400	2.756.098.140	30.317.079.540
VI	Chi phí khác	31.983.049.819	3.058.351.898	35.041.401.717
VII	Dự phòng phí	109.571.974.925	10.943.202.184	126.610.177.109
VIII	Lãi vay	116.017.248.101	11.601.724.810	127.618.972.911
IX	TỔNG CỘNG	1.218.805.544.369	115.631.606.045	1.340.532.150.414

Sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của EVERLAND và EVERLAND đã hoàn tất việc góp vốn điều lệ tăng thêm của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để đảm bảo tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định (15% tổng mức đầu tư Dự án) thì Công ty Cổ phần Everland Phú Yên sẽ làm thủ tục xin điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư để ghi nhận quy mô đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư mới của Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm là 1.340 tỷ đồng, phù hợp với quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

2.4. Cơ cấu vốn đầu tư Dự án:

- Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên (vốn chủ sở hữu): 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng), chiếm 18,65% tổng mức đầu tư của Dự án.
- Vốn huy động từ tổ chức tín dụng và các nguồn huy động khác theo quy định: 1.090.532.000.000 VND (Một nghìn không trăm chín mươi tỷ, năm trăm ba mươi hai triệu đồng), chiếm 81,35% tổng mức đầu tư của Dự án.

2.5. Kế hoạch sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên sau khi nhận vốn góp của EVERLAND

Toàn bộ số tiền góp vốn điều lệ của EVERLAND được bổ sung vào nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để thực hiện Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm), tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Kế hoạch sử dụng vốn của Dự án được thuyết minh chi tiết tại Mục 2.6 dưới đây.

2.6. Kế hoạch sử dụng vốn đầu tư tại Dự án

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị	Thời gian thực hiện		
			Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
I	Kế hoạch vốn đầu tư	1.340.532	146.375	465.847	731.357
1	Chi phí xây dựng	821.953	41.098	287.683	493.172
2	Chi phí thiết bị	126.499	6.325	40.480	79.694
3	Chi phí tư vấn	30.317	9.095	15.159	6.063
4	Chi phí BQLDA	11.543	3.463	5.771	2.309
5	Chi phí khác	35.041	10.512	16.820	7.709
6	Chi phí dự phòng	126.610	25.322	50.644	50.644
7	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	60.950	45.713	18.285	0
8	Chi phí lãi vay	127.619	4.848	31.005	91.766
II	Cơ cấu vốn đầu tư	1.340.532	146.375	465.847	731.357
1	Vốn tự có	250.000	90.500	159.500	0
2	Vốn huy động	1.090.532	55.875	306.347	731.357

2.7. Hiệu quả đầu tư Dự án

Hiệu quả kinh doanh, khai thác của Dự án được thể hiện cụ thể tại bảng sau:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
1	Doanh thu dự án	Triệu đồng	98.579.923
2	Chi phí dự án	Triệu đồng	43.195.135
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	55.384.788
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	11.076.958
5	Tổng lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	44.307.830
6	Tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu	%	44,95%
7	Thời gian phân tích dự án	năm	50
8	Hệ số chiết khấu - r	%	9,5%
9	Giá trị hiện tại ròng - NPV	Triệu đồng	629.471
10	Suất thu hồi nội tại - IRR	%	13,87%
11	Thời gian hoàn vốn dự án - Thv	năm	9
12	Đóng góp nộp ngân sách nhà nước, trong đó:	Triệu đồng	16.841.608
12.1	Chi phí thuê đất	Triệu đồng	226.172
12.2	Thuế GTGT	Triệu đồng	5.538.479
12.3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	11.076.958

Đơn vị tư vấn lập và đánh giá hiệu quả đầu tư Dự án: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC); Trụ sở chính: Số 243 Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

3. Mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Crystal Holidays với số tiền là 134.100.000.000 VND (Một trăm ba mươi tư tỷ, một trăm triệu đồng), cụ thể như sau:

3.1. Thông tin của Công ty Cổ phần Crystal Holidays và kế hoạch phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Crystal Holidays.
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số: 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/7/2017, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 26/11/2019.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Du lịch, dịch vụ, đầu tư bất động sản.
- Vốn điều lệ hiện tại: 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng).
- Số cổ phần hiện tại: 10.000.000 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty cổ phần Crystal Holidays: 89.4% vốn điều lệ, tương ứng với số tiền 89.400.000.000 VND.
- Căn cứ Nghị quyết số 03/2020/CRH-NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/4/2020 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Crystal Holidays v/v Thông qua nội dung tăng vốn điều lệ của Công ty, trong năm 2020, Công ty Cổ phần Crystal Holidays sẽ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với các nội dung cụ thể như sau:
 - + Số cổ phần phát hành thêm: 15.000.000 cổ phần.
 - + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
 - + Mệnh giá: 10.000 VND/1 cổ phần.
 - + Tổng dự kiến phát hành theo mệnh giá: 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng).
 - + Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
 - + Thời gian thực hiện Đợt phát hành dự kiến: Trong năm 2020.
- Số lượng cổ phần EVERLAND được quyền đăng ký mua của đợt phát hành: 13.410.000 (Mười ba triệu bốn trăm mười nghìn) cổ phần;
- Giá trị cổ phần EVERLAND được quyền đăng ký mua của đợt phát hành: 134.100.000.000 VND (Một trăm ba mươi tư tỷ, một trăm triệu đồng).
- Dự kiến sau khi Công ty Cổ phần Crystal Holidays hoàn thành đợt phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, EVERLAND sở hữu 22.350.000 cổ phần, tương ứng giá trị 223.500.000.000 VND, chiếm 89.4% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Crystal Holidays.
- Công ty Cổ phần Crystal Holidays sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho các mục đích sau: (i) Bổ sung vốn lưu động để mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh du lịch dịch vụ theo chiến lược phát triển của Công ty trong những năm tới; (ii) Tăng vốn chủ sở hữu của Công ty nhằm đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật để xin nghiên

cứ, lập và thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; (iii) Chuẩn bị nguồn vốn để Công ty hợp tác đầu tư/nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản thương mại và du lịch nhằm hiện thực hóa chiến lược đầu tư và phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” của EVERLAND.

- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty Cổ phần Crystal Holidays với EVERLAND và thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, cổ đông lớn của EVERLAND:
- + Công ty CP Crystal Holidays gồm 03 cổ đông là: EVERLAND, ông Nguyễn Đức Chi và bà Lê Thị Thùy Linh. Trong đó, EVERLAND là cổ đông lớn nhất, sở hữu 89,4% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Crystal Holidays. Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014 thì Công ty Cổ phần Crystal Holidays hiện là công ty con của EVERLAND.
- + Bà Dương Thị Vân Anh hiện đang giữ chức vụ thành viên HĐQT EVERLAND được cử làm người đại diện phần vốn góp của EVERLAND tại Công ty Cổ phần Crystal Holidays, đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Crystal Holidays;
- + Ông Nguyễn Ngọc Bích hiện đang giữ chức vụ thành viên HĐQT EVERLAND được bầu làm thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc và người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Crystal Holidays.

3.2. Kế hoạch sử dụng vốn trong Giai đoạn 2020 - 2021 của Công ty Cổ phần Crystal Holidays

A	Nội dung	Giá trị (VND)	Ghi chú
I	Vốn đầu tư dài hạn	115.000.000.000	
	<i>Góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên do Công ty Cổ phần Everland Phú Yên làm chủ đầu tư (theo thông báo của Chủ đầu tư về nhu cầu góp vốn giai đoạn 2020-2021)</i>	115.000.000.000	
II.	Vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại, dịch vụ	50.000.000.000	
1	Hoạt động du lịch	20.000.000.000	Mục I, Bảng thuyết minh chi tiết
2	Hoạt động thương mại	30.000.000.000	Mục II, Bảng thuyết minh chi tiết
III.	Vốn cho các hoạt động khác	10.000.000.000	
-	<i>Các hoạt động nghiên cứu, lập và thực hiện các dự án đầu tư và dự phòng cho các hoạt động khác phục vụ các dự án đầu tư do Công ty đề xuất.</i>	10.000.000.000	
	Tổng cộng	175.000.000.000	

Thuyết minh nhu cầu về vốn cho hoạt động kinh doanh - thương mại Giai đoạn 2020-2021 của Công ty Cổ phần Crystal Holidays

Đơn vị tính: VND

TT	Nội dung	Hàng hóa, dịch vụ mua vào	Hàng hóa, dịch vụ bán ra	Chỉ tiêu		
				Chi phí dự kiến	LN dự kiến	Vốn bổ sung
I.	DU LỊCH	74.450.000.000	83.000.000.000	74.450.000.000	8.550.000.000	<u>20.750.000.000</u>
1	Inbound	1.700.000.000	2.000.000.000	1.700.000.000	300.000.000	500.000.000
2	Outbound	750.000.000	1.000.000.000	750.000.000	250.000.000	250.000.000
3	Lữ hành nội địa	54.000.000.000	60.000.000.000	54.000.000.000	6.000.000.000	15.000.000.000
4	Dịch vụ - Tổ chức sự kiện	18.000.000.000	20.000.000.000	18.000.000.000	2.000.000.000	5.000.000.000
II.	THƯƠNG MẠI	60.000.000.000	67.000.000.000	60.000.000.000	7.000.000.000	<u>30.000.000.000</u>
1	Đá ốp lát tự nhiên cao cấp	31.000.000.000	35.000.000.000	31.000.000.000	4.000.000.000	16.000.000.000
2	Thiết bị vật tư hoàn thiện nội thất	29.000.000.000	32.000.000.000	29.000.000.000	3.000.000.000	14.000.000.000
	Tổng cộng	134.450.000.000	150.000.000.000	134.450.000.000	15.550.000.000	50.750.000.000

(Nguồn: Tờ trình số 02/2020/TTr-TGD-CRH ngày 23/3/2020 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Crystal Holidays trình HĐQT V/v Phê duyệt Kế hoạch SXKD và nhu cầu sử dụng vốn của Công ty giai đoạn 2020-2021).

4. Bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là 18.350.000.000 VND (Mười tám tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng).

Theo chiến lược phát triển giai đoạn 2020-2025 thì EVERLAND trở thành Tập đoàn hoạt động đa lĩnh vực với quy mô kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận không ngừng gia tăng. Năm 2020 chỉ tiêu doanh thu Công ty mẹ là 605.000.000.000VND (Sáu trăm linh năm tỷ đồng) và dự kiến tăng trung bình 15%/năm trong các năm tiếp theo. Do vậy, ngoài số vốn lưu động hiện tại và khoản lợi nhuận chưa phân phối thì việc sử dụng 18,35 tỷ đồng trong số tiền thu được từ đợt phát hành để bổ sung vốn lưu động của EVERLAND là cần thiết để Công ty luôn chủ động nguồn vốn phục vụ chiến lược phát triển kinh doanh và hạn chế sử dụng các nguồn vốn vay nhằm tiết giảm chi phí tài chính và tăng hiệu quả hoạt động của Công ty.

Căn cứ tình hình thực tế, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và báo cáo ĐHCĐ tại kỳ họp gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Địa chỉ : Số 3 Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Website : www.mbs.com.vn
Bloomberg : MBSV<GO>

Đơn vị kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2018 và năm 2019 được kiểm toán bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Địa chỉ : Tầng 12 Toà nhà Tổng Công ty 319, số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại : (84-24) 3577 0781 Fax: (84-24) 3577 0787
Website : www.vaco.com.vn

Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành phân tích, đánh giá về đợt chào bán một cách cẩn trọng, khách quan và trung thực dựa trên các thông tin, tài liệu, dữ liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cung cấp và được tham khảo từ các nguồn đáng tin cậy. MBS có một số đánh giá về đợt chào bán như sau:

Về đợt chào bán

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là một trong những doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, dịch vụ. Nằm trong kế hoạch phát triển kinh doanh trong thời gian tới của Công ty, EVERLAND có kế hoạch huy động thêm vốn để đầu tư các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động phục vụ mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty. Phương án chào bán chứng khoán ra công chúng đã được Đại hội đồng cổ đông của EVERLAND thông qua với tỷ lệ tán thành cao (99,99%). Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, đợt chào bán chứng khoán ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là phù hợp với nhu cầu về vốn của doanh nghiệp cũng như phù hợp với tình hình kinh tế, chính sách tín dụng và quy định của pháp luật.

Về số lượng cổ phiếu phát hành

Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán của EVG là 45 triệu cổ phần (tương đương 75% vốn điều lệ của Công ty, tỷ lệ thực hiện quyền 4:3). Giá chào bán cổ phiếu EVG cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần, cao hơn so với giá thị

trường của cổ phiếu EVG trong các tháng đầu năm 2020. Tuy vậy, phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ nhất trí cao với tỷ lệ thông qua 99,99% thể hiện sự ủng hộ của cổ đông đối với phương hướng phát triển, kế hoạch mở rộng kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty.

Đại lý phát hành

Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) sẽ phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu EVG cho các cổ đông của EVG thông qua các công ty chứng khoán thành viên của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, EVG sẽ thông báo quyền mua trực tiếp cho các cổ đông này.

Các khoản phí và điều kiện kèm theo

Cổ đông EVG sau khi nhận được thông báo về quyền mua sẽ thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch chứng khoán (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc thực hiện đăng ký mua tại Trụ sở EVG và nộp tiền vào tài khoản phong toả (đối với cổ đông chưa lưu ký).

IX. PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
2. Phụ lục 2: Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
3. Phụ lục 3: Báo cáo tài chính năm 2018, năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (đã được kiểm toán), Báo cáo tài chính Quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
4. Phụ lục 4 : Các tài liệu khác liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu.

Đại diện tổ chức đăng ký chào bán

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc



Lê Đình Vinh

Kế toán trưởng

A blue ink signature, likely belonging to Bùi Thị Bích Liên.

Bùi Thị Bích Liên

Đại diện tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Phó Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng đầu tư



Nguyễn Thị Thanh Vân