

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN **2018**



Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND

TRỤ SỞ CHÍNH

Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

VĂN PHÒNG LÀM VIỆC

Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương,
Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

LIÊN HỆ

Tel: 024. 3200 1234 | Fax: 024. 3569 0141
Web: www.everland.vn



**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

**EVERLAND
2018**

PHẦN I GIỚI THIỆU VỀ EVERLAND

I. THÔNG TIN CHUNG	8
1. Quá trình hình thành và phát triển	9
2. Ngành nghề và địa bàn hoạt động chính	10
3. TT về mô hình QT, tổ chức KD và bộ máy quản lý	11
4. Các Công ty con và Công ty liên kết	12
II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	13
1. Tầm nhìn	13
2. Sứ mệnh	13
3. Các giá trị cốt lõi	13
III. QUẢN TRỊ RỦI RO	14
1. Rủi ro về pháp lý	14
2. Rủi ro đặc thù	14

PHẦN III BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BGD

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018	33
1. Tổng quan về nền kinh tế năm 2018	33
2. KQTH các chỉ tiêu cơ bản của năm 2018	34
3. Các lĩnh vực cụ thể	35
4. Những tiến bộ EVERLAND đã đạt được (Từ 2015-2018)	39
5. Tình hình tài chính	40

PHẦN II TH & KQHĐ SXKD NĂM 2018

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018	17
1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2018	18
2. Đồ thị so sánh một số chỉ tiêu cơ bản hợp nhất 2018	19
3. Các khoản đầu tư lớn trong năm 2018	21
4. Hoạt động của các Công ty con	23
5. Tình hình tài chính	25
6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	27
7. Giao dịch cổ phiếu quỹ	28
8. Các chứng khoán khác	28
II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	29
1. Danh sách Ban điều hành Công ty Mẹ	29
3. Tổng số LĐ và cơ cấu LĐ của Công ty năm 2018	30
4. Chính sách đối với người lao động	31

II. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019	
1. Đánh giá tình hình	43
2. Các chỉ tiêu SXKD cơ bản của năm 2019	44
3. Những nhiệm vụ SXKD chính năm 2019	46
4. Một số nhiệm vụ khác	47
5. Các giải pháp thực hiện	48

PHẦN IV ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG	51
II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SXKD	52
1. Chỉ tiêu về sản lượng, doanh thu và lợi nhuận	52
2. Chỉ tiêu về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu	52
III. ĐÁNH GIÁ VỀ HĐDH CỦA BAN GIÁM ĐỐC	53

PHẦN V QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	55
1. Thành viên và cơ cấu của HĐQT	55
2. Số lượng thành viên HĐQT độc lập	57
3. Tiểu ban thuộc HĐQT	57
4. Hoạt động của HĐQT năm 2018	57
II. BAN KIỂM SOÁT	59
1. Nhân sự Ban kiểm soát	59
2. Hoạt động của Ban kiểm soát	59
III. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	60
1. Lương, thù lao của HĐQT, BGD, BKS, Kế toán trưởng	
2. Thông tin về các giao dịch/chuyển nhượng cổ phiếu của thành viên HĐQT, BGD, BKS và những người liên quan	
3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ	

PHẦN VI BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I. TỔNG QUAN	61
1. Đối với cổ đông	62
2. Đối với người lao động	62
3. Với các đối tác & khách hàng	62
4. Đối với cộng đồng	62
5. Đối với nhà nước	62
II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, TẦM NHÌN 2030	63
1. Kinh tế	63
2. Môi trường & tài nguyên	64
3. Xã hội	64

PHẦN VII BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN 2018

I. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	65
II. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	67
III. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	68



TS., LS., Lê Đình Vinh
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

“

Năm 2018 là một năm tình hình kinh doanh cũng như các mặt hoạt động khác của EVERLAND đều có những chuyển biến tích cực. Qua đó tiếp tục làm gia tăng nguồn lực tài chính, nâng cao uy tín và thương hiệu của EVERLAND, tạo đà cho sự phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

”

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2018 tiếp tục là một năm thành công của kinh tế Việt Nam với những con số đầy ấn tượng: GDP tăng 7,08%, cao nhất kể từ năm 2008; Kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 480,17 tỷ USD, tăng 12,2% so với năm 2017, trong đó xuất siêu 6,8 tỷ USD; Thu hút vốn đầu tư FDI đạt 35,46 tỷ USD, trong đó vốn giải ngân đạt 19,1 tỷ USD; Khách du lịch quốc tế đạt 15,6 triệu lượt; Cả nước có 131.275 doanh nghiệp mới được thành lập với tổng vốn đăng ký là 1,4 triệu tỷ đồng.... Những kết quả trên đây là nỗ lực chung của cả nền kinh tế, các ngành, các doanh nghiệp dưới sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Chính phủ.

Đối với Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND, năm 2018 mặc dù phải thực hiện rất nhiều nhiệm vụ quan trọng, nhưng với sự nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo của Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ, nhân viên, Công ty đã hoàn thành cơ bản những nhiệm vụ đề ra với những kết quả kinh doanh khả quan: Doanh thu hợp nhất đạt 553,6 tỷ đồng; Lợi nhuận trước thuế đạt 34,08 tỷ đồng; Tổng tài sản đạt 760,4 tỷ đồng; Vốn chủ sở hữu đạt 668,4 tỷ đồng; Thu nhập của người lao động đạt bình quân 11,106,000 đồng/người/tháng; Dư nợ ngân hàng không đáng kể, không có nợ xấu, không nợ thuế và bảo hiểm. Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng như Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2017 đề ra. Các ngành nghề kinh doanh mới đã bước đầu đem lại hiệu quả (như du lịch, dịch vụ, kinh doanh sản phẩm Thẻ du lịch...). Lĩnh vực bất động sản có sự chuyển biến mạnh với hàng loạt dự án đầu tư đang được gấp rút hoàn thiện thủ tục để khởi công trong thời gian tới.

Hoạt động quản trị Công ty tiếp tục ổn định, đáp ứng các chuẩn mực quản trị công ty đại chúng nghiêm ngặt.

Tuy còn có một số chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch do những nguyên nhân khách quan, nhưng nhìn chung năm 2018 là một năm tình hình kinh doanh cũng như các mặt hoạt động khác của EVERLAND đều có những chuyển biến tích cực. Qua đó tiếp tục làm gia tăng nguồn lực tài chính, nâng cao uy tín và thương hiệu của EVERLAND, tạo đà cho sự phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

Năm 2019 EVERLAND sẽ tập trung vào những nhóm nhiệm vụ trọng tâm sau đây: Triển khai đồng bộ các giải pháp để hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ kinh doanh năm 2019, đặc biệt là chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận; Đẩy mạnh tái cấu trúc mô hình kinh doanh, cơ cấu tổ chức, bộ máy và nhân sự để nâng cao hiệu quả hoạt động; Tiếp tục mở rộng, đa dạng hóa các ngành nghề kinh doanh xoay quanh các lĩnh vực trọng tâm là bất động sản và xây dựng; Khởi công một số dự án bất động sản đủ điều kiện do Công ty đầu tư, đồng thời tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với các dự án khác; Đa dạng hóa các kênh huy động vốn để đáp ứng nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Công ty; Kiểm soát chi phí và hiệu quả đầu tư; Chăm lo quyền lợi của các cổ đông; Nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

Những nhiệm vụ nói trên là rất nặng nề, trong bối cảnh thị trường trong nước và quốc tế còn nhiều diễn biến phức tạp; môi trường đầu tư, kinh doanh còn tiềm ẩn không ít rủi ro; sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp ngày càng khốc liệt. Nhưng với những nguồn lực đã tích lũy được, cùng với tầm nhìn, khát vọng và nỗ lực vươn lên của Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ, nhân viên, Tôi tin tưởng chắc chắn rằng EVERLAND sẽ hoàn thành nhiệm vụ đề ra cho năm 2019, đưa Công ty tiếp tục phát triển lên một tầm cao mới.

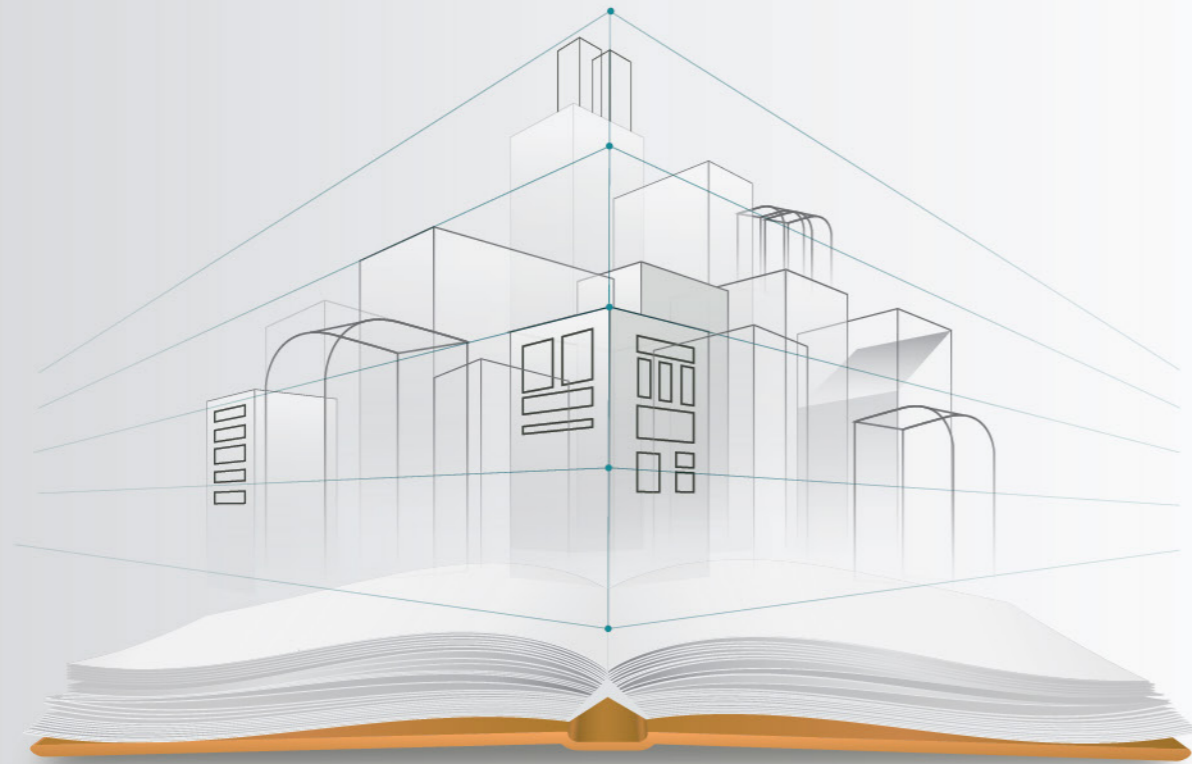
Nhân dịp này, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc cùng toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND và các đơn vị thành viên đã nỗ lực không ngừng để hoàn thành trọng trách được giao. Tôi cũng xin cảm ơn sự ủng hộ, đồng hành của Quý khách hàng, đối tác và cổ đông cùng với EVERLAND trong suốt những năm qua. Tôi xin cam kết cùng với các thành viên HĐQT và Ban Giám đốc sẽ phấn đấu hết mình vì sự lớn mạnh của EVERLAND để đáp lại sự kỳ vọng của các cổ đông và toàn thể cán bộ, nhân viên.

Trân trọng!

Hà Nội, ngày 29 Tháng 03 Năm 2019

CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Đình Vinh



**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2018**
Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND



PHẦN I GIỚI THIỆU VỀ EVERLAND

1. Thông tin chung

- **Tên giao dịch:** Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
- **Trụ sở chính:** Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội
- **Văn phòng làm việc:** Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- **Điện thoại:** 024. 3200 1234
- **Fax :** 024. 3569 0141
- **Mã số doanh nghiệp:** 0104228175
- **Vốn điều lệ:** 600.000.000.000 (Sáu trăm tỷ đồng)
- **Mã chứng khoán:** EVG

www.everland.vn

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2009

Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND (Tên gọi ban đầu là Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại FATZ) được thành lập với lĩnh vực kinh doanh chính là cung ứng các loại vật tư, vật liệu xây dựng như: Xi măng, sắt thép, kính, đá ốp lát, thiết bị vệ sinh, gạch ceramic, sàn gỗ, sơn, vật liệu chống thấm, vật liệu trang trí...

Năm 2011

FATZ đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND và mở rộng hoạt động sang lĩnh vực nhập khẩu và phân phối đá ốp lát và các vật liệu nội thất cao cấp. EVERLAND đã đầu tư phát triển hệ thống siêu thị đá ốp lát và sản phẩm nội thất mang thương hiệu Luxury Houses. 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.

Năm 2015

EVERLAND bắt đầu mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh thương mại, trong đó tập trung vào các sản phẩm nông, lâm nghiệp như dăm gỗ, sắn 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 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 được, Công ty đã tập trung đầu tư mới và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản, đồng thời đầu tư phát triển một số lĩnh vực kinh doanh mới như du lịch, dịch vụ.

Tháng 6/2017, 30 triệu cổ phiếu của EVERLAND (Mã CK: EVG) được niêm yết chính thức trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), đây là dấu mốc quan trọng trong hoạt động kinh doanh và hoạt động quản trị của Công ty.

Năm 2010

Thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND trực thuộc Công ty, với chức năng: Tư vấn, môi giới bất động sản, tham gia phân phối sản phẩm nhà ở cho các dự án bất động sản, tự doanh các sản phẩm bất động sản.

Năm 2012

EVERLAND đã chuyển hướng kinh doanh sang vừa cung cấp vật liệu xây dựng 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.

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 đạo 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 triển theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại. Cũng từ năm 2016, EVERLAND đã bắt đầu mở rộng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khởi đầu bằng việc 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 2018

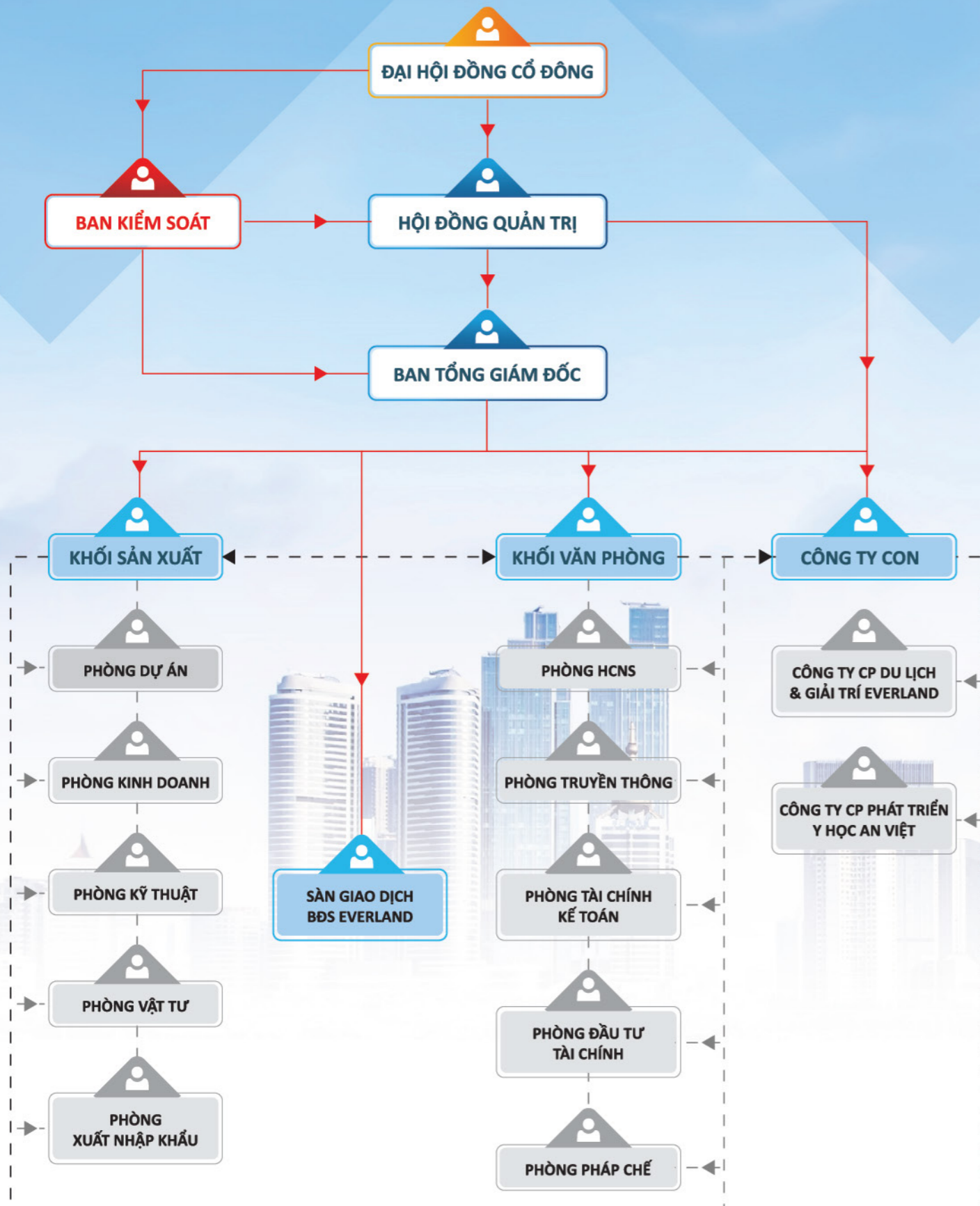
Thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017, tháng 8/2018 EVERLAND đã hoàn thành việc phát hành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng, qua đó bổ sung nguồn đáng kể nguồn lực tài chính phục vụ kinh doanh, mở rộng đầu tư sang lĩnh vực bất động sản, phát triển các lĩnh vực mới nhằm hình thành chuỗi sản 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, người lao động.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CHÍNH:

- Hà Nội
- Quảng Ninh
- Nam Định
- Bắc Ninh
- Vĩnh Phúc



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VÀ GIẢI TRÍ EVERLAND

- **Địa chỉ:** Tầng 9 Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, 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:** 92.64%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Y HỌC AN VIỆT

- **Địa chỉ:** Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
- **Lĩnh vực kinh doanh chính:** Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- **Vốn điều lệ:** 100 tỷ đồng
- **Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND:** 98%

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NGÂN SƠN (EVERLAND SỞ HỮU GIÁN TIẾP THÔNG QUA CÔNG TY CP DU LỊCH VÀ GIẢI TRÍ EVERLAND)

- **Địa chỉ:** Tòa nhà số 5, Công viên bến du thuyền Quốc tế, đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Vĩnh Hòa, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.
- **Lĩnh vực kinh doanh chính:** Kinh doanh bất động sản, kinh doanh du lịch sinh thái, kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống, Kinh doanh lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế.
- **Vốn điều lệ:** 100 tỷ đồng
- **Tỷ lệ sở hữu gián tiếp:** 33.35%

CÔNG TY CỔ PHẦN THIÊN VIỆT RESORT & SPA (EVERLAND SỞ HỮU GIÁN TIẾP QUA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Y HỌC AN VIỆT)

- **Địa chỉ:** phòng 1706, tòa nhà The Garden Officetel, đường Mễ Trì, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
- **Lĩnh vực kinh doanh chính:** Kinh doanh bất động sản
- **Vốn điều lệ:** 140 tỷ đồng
- **Tỷ lệ sở hữu:** 46,44%



QUẢN TRỊ RỦI RO

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND



TẦM NHÌN



SỨ MỆNH



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Đến năm 2020, EVERLAND trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng.

Đến năm 2025, EVERLAND trở thành một tập đoàn đa ngành, dựa trên nền tảng là kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực hỗ trợ (tài chính, xây dựng, du lịch, dịch vụ bất động sản), có tiềm lực tài chính mạnh, năng lực quản trị tốt và theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững.

Sứ mệnh của EVERLAND là nỗ lực không ngừng để tạo ra các sản phẩm, dịch vụ thông minh và có giá trị gia tăng cao; thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh hiệu quả; đem lại lợi ích cho doanh nghiệp, cổ đông và người lao động, đồng thời đóng góp thiết thực cho cộng đồng xã hội và sự phát triển của đất nước.

- Khách hàng là trên hết
- Sản phẩm làm nên thương hiệu
- Khuyến khích sự sáng tạo
- Tôn trọng mọi cam kết
- Cộng hưởng và chia sẻ lợi ích

RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

Hệ thống văn bản pháp luật trong lĩnh vực doanh nghiệp, đầu tư, đất đai, tài chính, chứng khoán hiện đang trong quá trình hoàn thiện, thường xuyên có sự thay đổi. Khi những thay đổi đó diễn ra liên tục và khó dự đoán thì sẽ tạo ra những rủi ro, bất ổn đối với doanh nghiệp.

Để kiểm soát những rủi ro về pháp lý, EVERLAND đã thành lập Phòng pháp chế để chuyên theo dõi, cập nhật những thay đổi về pháp luật có liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Công ty và tham mưu cho Ban lãnh đạo về các giải pháp xử lý. Ngoài ra, EVERLAND còn sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý của các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp khi cần thiết để xử lý kịp thời, hiệu quả các vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của mình.

RỦI RO ĐẶC THÙ

Lĩnh vực hoạt động chính của EVERLAND là kinh doanh bất động sản, thi công công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng. Do vậy, ngoài những rủi ro đến từ các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế, hoạt động của EVERLAND còn đối mặt với một số rủi ro đặc thù của ngành như:

Rủi ro về chính sách

Các lĩnh vực bất động sản, xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng đều là những lĩnh vực có liên hệ chặt chẽ và chịu tác động mạnh mẽ của chính sách vĩ mô. Bất kỳ sự điều chỉnh, thay đổi nào về chính sách vĩ mô liên quan đến các lĩnh vực trên đều có thể ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như kết quả thực hiện nhiệm vụ hàng năm của EVERLAND. Đây là một yếu tố được EVERLAND đặc biệt lưu ý khi xây dựng và thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trung hạn và dài hạn của Công ty. Ban Lãnh đạo EVERLAND yêu cầu các phòng ban, bộ phận trong Công ty khi xây dựng chiến lược và kế hoạch kinh doanh phải coi trọng khâu phân tích chính sách, dự báo những diễn biến và thay đổi về chính sách có thể xảy ra trong kỳ kinh doanh và phải có những giải pháp xử lý kịp thời. Các chỉ tiêu, kế hoạch tài chính và kinh doanh của Công ty và các đơn vị trực thuộc đều phải có phương án dự phòng khi có sự thay đổi về chính sách có thể tác động đến hoạt động kinh doanh để không bị động.

Rủi ro về thị trường

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản luôn đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt với sự xuất hiện của ngày càng nhiều nhà đầu tư, nguồn cung sản phẩm dồi dào trong khi nhu cầu thị trường đang bão hòa, lượng hàng tồn kho bất động sản còn khá lớn. Trong bối cảnh đó, Ban Lãnh đạo EVERLAND đã tính toán, lựa chọn chiến lược đầu tư hợp lý, tập trung vào phân khúc sản phẩm bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng là phân khúc mà thị trường đang có nhu cầu lớn và sản phẩm bất động sản trung cấp tại các thị trường ngách, tính toán chi phí hợp lý để xây dựng giá bán sản phẩm phù hợp với túi tiền của khách hàng, đảm bảo tính cạnh tranh và thanh khoản cao của sản phẩm.

Lĩnh vực thi công công trình có đặc thù là đòi hỏi vốn lớn, thời gian thi công các công trình thường kéo dài nên chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian sử dụng vốn dài. Trong bối cảnh đó, các đơn vị thi công thường phải đối mặt với rủi ro về lãi suất và rủi ro về thanh toán. Để hạn chế rủi ro này, Ban lãnh đạo EVERLAND luôn đặc biệt quan tâm đến việc lựa chọn các chủ đầu tư có uy tín và năng lực tài chính, đồng thời lựa chọn các dự án thi công đảm bảo an toàn về pháp lý để ký hợp đồng. Bên cạnh đó, quá trình triển khai thi công, EVERLAND luôn coi trọng vấn đề đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, nghiệm thu và thanh toán theo đúng kế hoạch để đảm bảo dòng tiền ổn định cho Công ty và giảm thiểu các khoản dư nợ.

Rủi ro về nguyên vật liệu

Lĩnh vực thi công công trình cũng đòi hỏi nhu cầu rất lớn về nguyên vật liệu đầu vào như: xi măng, sắt thép, cát sỏi, vật liệu hoàn thiện... Việc cung ứng những loại nguyên vật liệu này thường gặp khó khăn do nguồn cung không ổn định và giá cả thường xuyên biến động theo thời vụ.

Để kiểm soát rủi ro về nguyên vật liệu, Ban Lãnh đạo EVERLAND luôn chú trọng xây dựng kế hoạch dài hạn và ký hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu với các nhà cung cấp uy tín. Lượng nguyên vật liệu tồn kho của Công ty luôn đảm bảo khả năng cung ứng cho hoạt động thi công trong mọi tình huống, giúp cho Công ty luôn chủ động về nguyên vật liệu và hạn chế tối đa tác động từ những biến động của giá cả nguyên vật liệu trên thị trường.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Rủi ro về môi trường là các mối đe dọa thực tế hoặc tiềm ẩn tác động đến môi trường thông qua nguồn nước thải, khí thải, chất thải, hoặc gây suy giảm tài nguyên thiên nhiên. Rủi ro môi trường luôn hiện hữu cùng với hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt là trong các lĩnh vực như xây dựng, sản xuất công nghiệp, khai khoáng...

Để hạn chế nguồn rủi ro này, EVERLAND luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong hoạt động đầu tư, kinh doanh. Đối với các dự án thi công xây dựng, ngay từ khâu lập hồ sơ chào thầu, EVERLAND đã xây dựng các biện pháp bảo vệ môi trường một cách cẩn trọng. Trong quá trình thi công, EVERLAND luôn thực hiện đúng các biện pháp bảo vệ môi trường đã được thông qua. Đối với các dự án bất động sản do EVERLAND làm chủ đầu tư, khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng, EVERLAND luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật về lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (DTM) và thực hiện nghiêm chỉnh các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai dự án.



“ Bên cạnh đó, EVERLAND còn xây dựng các biện pháp quản lý rủi ro, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường, đồng thời có dự báo định lượng chính xác các rủi ro lớn tiềm ẩn để khi sự cố xảy ra sẽ có ngay các biện pháp ứng phó để giảm thiểu các thiệt hại về môi trường. ”

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2018

CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

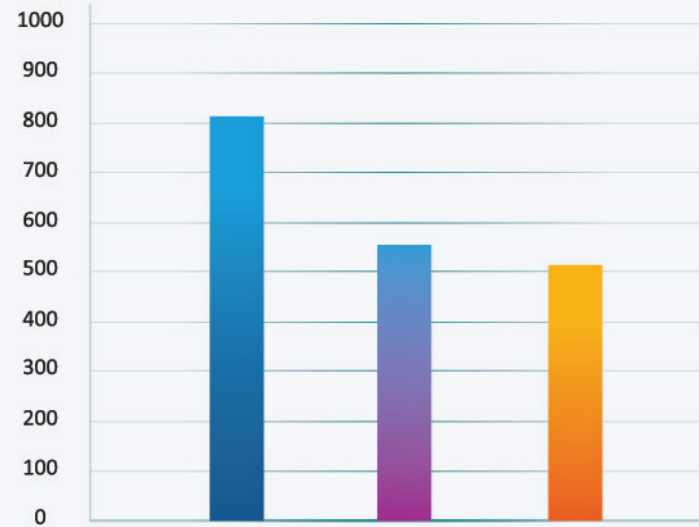
Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018	Tỉ lệ	So sánh	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018	Tỉ lệ	So sánh
			Thực hiện/KH	năm 2017				Thực hiện/KH	năm 2017
			%	%				%	%
Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	808.100.000.000	553.681.767.469	68,5	111,7	Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	660.000.000.000	494.720.320.386	75,0	105,1
Tổng chi phí	755.535.000.000	519.600.284.441	68,7	112,3	Giá vốn hàng bán	599.000.000.000	453.353.561.780	75,7	105,7
Lợi nhuận trước thuế	52.565.000.000	34.081.482.889	64,8	98,9	Lợi nhuận gộp về BH & CCDV	61.000.000.000	41.366.758.606	67,8	101,7
Lợi nhuận sau thuế	42.052.000.000	27.106.611.475	64,5	102,7	Chi phí bán hàng quản lý doanh nghiệp & chi phí khác	15.500.000.000	8.017.661.523	51,7%	87,1
Tổng tài sản	700.000.000.000	760.462.995.063	108,6	193,9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	43.000.000.000	33.416.251.441	77,7	99,3
Vốn CSH		668.494.269.198		190,4	Lợi nhuận trước thuế	43.000.000.000	33.011.649.389	76,8	99,9
					Thuế TNDN	8.600.000.000	6.807.583.856	79,2	99,8
					Lợi nhuận sau thuế	34.400.000.000	26.204.065.533	76,2	99,9
					Lãi cơ bản trên cổ phiếu	537.33	437.00	81,3	75,4

CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

- Trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội
- Văn phòng làm việc: Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 024. 3200 1234
- Fax: 024. 3569 0141
- Mã số doanh nghiệp: 0104228175
- Vốn điều lệ: 600.000.000.000 (Sáu trăm tỷ đồng)
- Mã chứng khoán: EVG

ĐỒ THỊ SO SÁNH MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN HỢP NHẤT 2018



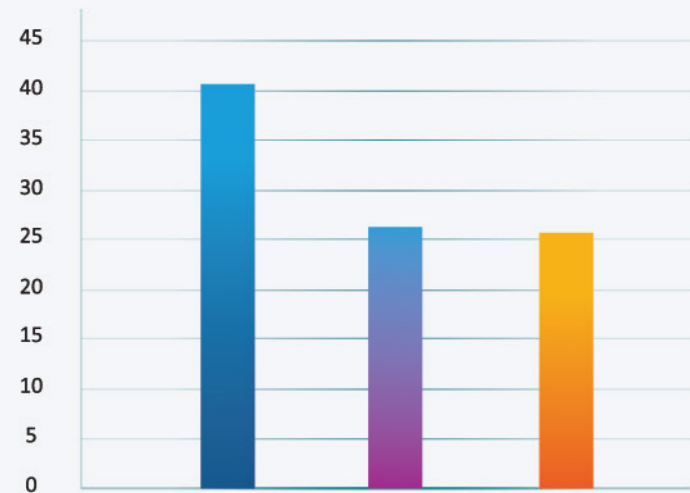
BIỂU ĐỒ DOANH THU BÁN HÀNG
VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

DOANH THU (ĐVT:TỶ ĐỒNG)

Kế hoạch 2018 808,1

Thực hiện 2018: 553,6 = 68,5%KH

So sánh 2017 111,7%TH2017



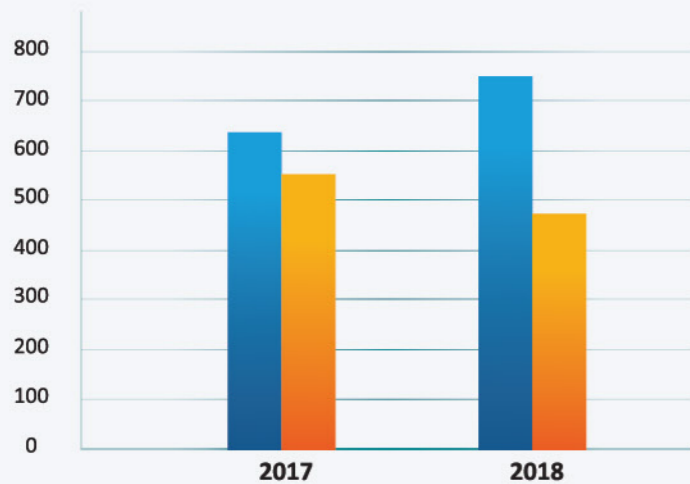
BIỂU ĐỒ LỢI NHUẬN SAU THUẾ

CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN (ĐVT:TỶ ĐỒNG)

Kế hoạch 2018 42,052

Thực hiện 2018 27,106 = 64,5% KH

Thực hiện 2017 26,40 = 102,7 %



BIỂU ĐỒ TỔNG TÀI SẢN VỐN CHỦ
SỞ HỮU CỦA EVERLAND

ĐƠN VỊ TÍNH: TỶ ĐỒNG

TỔNG TÀI SẢN: 760.46 = 194.0%/2017

VỐN CSH: 668.49 = 190.4%/2017

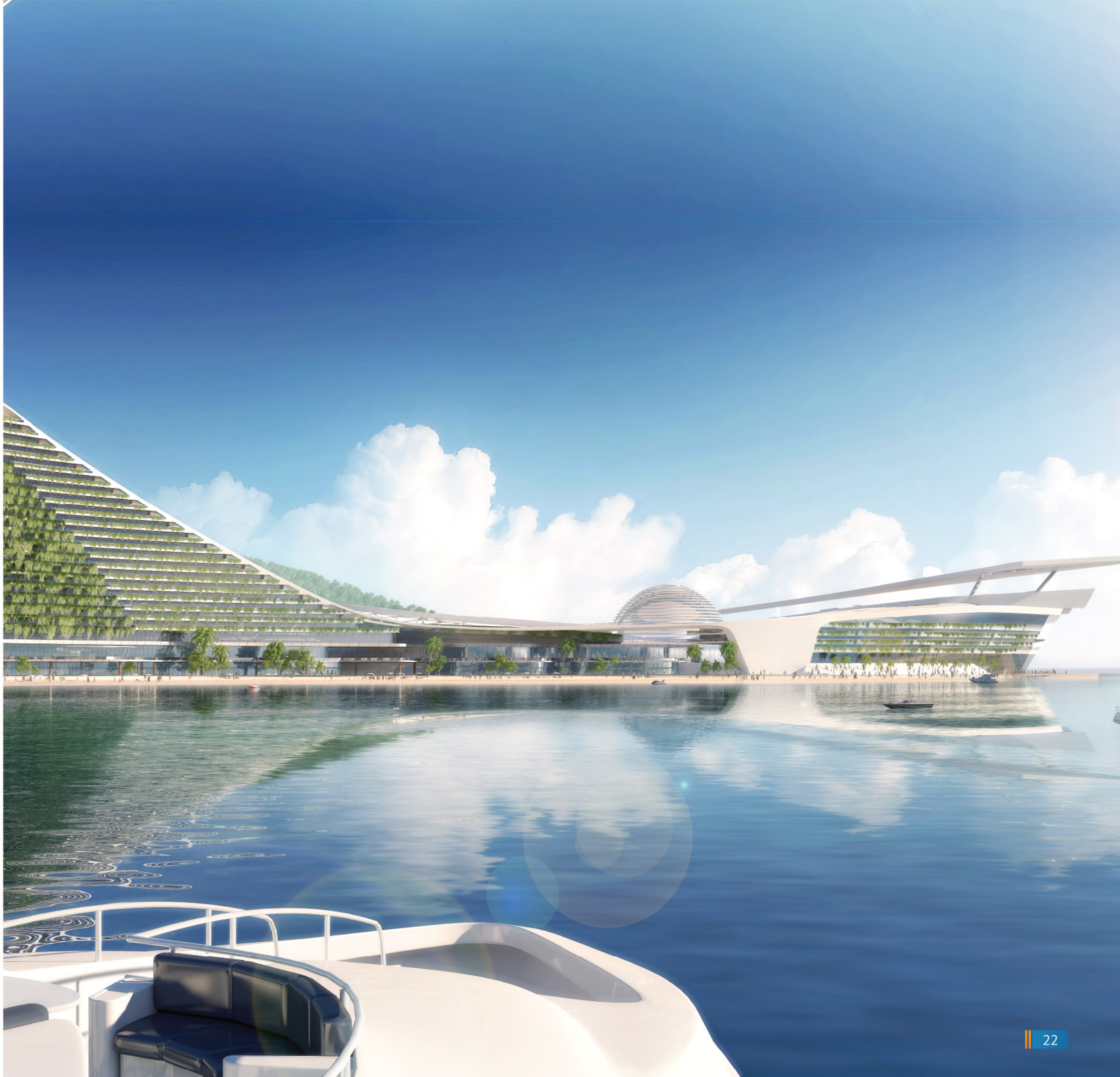


EVERLAND

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM 2018

- Tháng 12/2018, EVERLAND ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất để thực hiện Dự án “Khu du lịch và dịch vụ du thuyền Đệ Nhất” tại Ninh Ích, TX. Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa. Dự án có tổng mức đầu tư 1.200 tỷ đồng (trong đó EVERLAND góp 300 tỷ đồng), gồm các hạng mục: biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà hàng biển, bến du thuyền, công viên cây xanh, giao thông sân bãi và hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại Dự án đang tiến hành giải phóng mặt bằng và dự kiến sẽ khởi công vào đầu Quý 3/2019.

- Cũng trong năm 2018, Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland (“Everland Travel”) đã phát hành tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng để mở rộng đầu tư kinh doanh. EVERLAND đã đăng ký mua 7,2 triệu cổ phần và góp thêm 72 tỷ đồng vào Everland Travel, qua đó duy trì tỷ lệ sở hữu cổ phần của EVERLAND tại Everland Travel sau khi tăng vốn là 92,64%.



CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VÀ GIẢI TRÍ EVERLAND

Năm 2018, đón đầu cơ hội tăng trưởng của Du lịch Việt Nam, Everland Travel đã đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh du lịch lữ hành và lưu trú, tổ chức các tour in-bound kết hợp các sản phẩm du lịch mạo hiểm, du lịch khám phá cho khách nước ngoài, trong đó tập trung vào khai thác thị trường khách Châu Âu, Úc và Bắc Mỹ, Bên cạnh đó, các tour/sản phẩm du lịch dành cho khách nội địa như tour trekking, dù lượn, du lịch nghỉ dưỡng và các tour out-bound đến các địa điểm du lịch nổi tiếng trên thế giới cũng được quan tâm phát triển.

Về lĩnh vực đầu tư, năm 2018 Everland Travel đã đầu tư 36 tỷ đồng để sở hữu 36% cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn (Chủ đầu tư Dự án “Khu dân cư nhà vườn Phước Thượng” tại Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa).

Bên cạnh đó, các dịch vụ khác như đặt phòng lưu trú, đại lý vé máy bay; cho thuê xe du lịch; phân phối Thẻ kỳ nghỉ cũng được Everland Travel khai thác... Kết thúc năm 2018 Everland Travel đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Y HỌC AN VIỆT

Năm 2018, Công ty An Việt tiếp tục hoàn thiện các thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây của Dự án “Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng” tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Công ty đã hoàn thành thủ tục xin trích đo địa chính khu đất, xin bản vẽ chỉ giới đường đỏ, thông tin hạ tầng kỹ thuật; đồng thời thuê đơn vị tư vấn lập Quy hoạch tổng mặt bằng (điều chỉnh) và thiết kế cơ sở của dự án để xin phê duyệt và triển khai đầu tư xây dựng.

Tiến độ dự kiến hoàn thành các công việc nêu trên là vào Quý III/2019.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự nhằm đáp ứng các công tác chuẩn bị triển khai đầu tư dự án; đồng thời, các hoạt động kinh doanh thương mại cũng được quan tâm đẩy mạnh nhằm góp phần tăng doanh thu, lợi nhuận, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động.

Kết thúc năm 2018, kết quả kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

Danh thu thuần 2018	So sánh 2017	Lợi nhuận thuần 2018	So sánh 2017	Tổng tài sản 2018	So sánh 2017	Danh thu thuần 2018	So sánh 2017	Lợi nhuận thuần 2018	So sánh 2017	Tổng tài sản 2018	So sánh 2017
14.407.592.860	365 %	603.987.069	281,8%	101.227.284.576	460%	51.074.338.496	240 %	232.410.756	369 %	106.032.870.889	105%

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tính: VND

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (SỐ LIỆU HỢP NHẤT)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH				CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU			
Chỉ tiêu	Năm 2017 (Tỷ đồng)	Năm 2018 (Tỷ đồng)	So sánh 2018/2017	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Ghi chú
Tổng giá trị tài sản	392.00	760.46	194%	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Doanh thu thuần	494.65	553.68	112%	- Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	33.92	34.29	101%	Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	5,36	3,77	
Lợi nhuận khác	(0.616)	(0.410)	67%	- Hệ số thanh toán nhanh:			
Lợi nhuận trước thuế	33.30	34.08	102%	Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	2,76	2,14	
Lợi nhuận sau thuế	26.43	27.10	102%	Nợ ngắn hạn			
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức				CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN			
				- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,10	0,12	
				- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,12	0,14	
				CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG			
				Vòng quay hàng tồn kho:			
				Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	5,60	4,02	
				Doanh thu thuần/Tổng tài sản	1,26	0,73	
				CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI			
				- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0,05	
				- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,08	0,04	
				- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,07	0,04	
				- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	0,07	0,08	
				Doanh thu thuần			

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

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TÍNH ĐẾN NGÀY 09/08/2018)

Danh Mục	Số Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Hạn chế chuyển nhượng	Tỷ lệ %	Tự do chuyển nhượng	Tỷ lệ %
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông nội bộ	22,754,100	37.9235				
Cổ đông khác	37,245,900	62.0765				
Trong nước	36,767,790	61.2797				
- Tổ chức	1,300	0.0022				
- Cá nhân	36,766,490	61.2775	13,521,890	22.5365	23,244,600	38,7410
Nước ngoài	478,110	0.7969				
- Tổ chức	8,060	0.0134				
- Cá nhân	470,050	0.7834				
TỔNG CỘNG	60,000,000	100				

THAY ĐỔI VỀ VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Nội dung	Trước khi thay đổi	Thay đổi	Sau khi thay đổi	Lý do thay đổi
Vốn điều lệ (VNĐ)	300.000.000.000	300.000.000.000	600.000.000.000	Công ty chào bán cổ phiếu ra công chúng
Tổng số cổ phiếu	30.000.000	30.000.000	60.000.000	
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-	-	
Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành	30.000.000	30.000.000	60.000.000	
Số lượng cổ phiếu ưu đãi khác	-	-	-	

CƠ CẤU VỐN CHỦ SỞ HỮU

Danh mục	Giá trị (1.000 đồng)	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ (%)
TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU	600,000,000	1,398	100
- Cổ đông trong nước, trong đó:			
Cổ đông nhà nước	-	-	
Cổ đông khác	595,218,900	1,383	99.2032
- Cổ đông nước ngoài	4,781,100	15	0.7969
CHI TIẾT			
- Cổ đông sáng lập	-	-	-
- Cổ đông lớn	197,000,000	2	32.8333
- Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	299,610,700	16	49.9351
- Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	103,389,300	1,380	17.2316
GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: KHÔNG CÓ			
CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: KHÔNG CÓ			



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH
BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY MẸ



Ông Nguyễn Thúc Cẩn Tổng Giám Đốc

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội



Ông Lê Đình Tuấn Phó Tổng Giám Đốc

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học quản lý Chuyên ngành Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội



Bà Nguyễn Phương Ngân Kế Toán Trưởng

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa kế toán- Học viện Tài chính

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG VÀ CƠ CẤU LAO ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2018

Cơ cấu lao động của EVERLAND đến 31/12/2018

Yếu Tố	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
TỔNG SỐ NHÂN VIÊN	86	100
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
NAM	46	53.48
NỮ	40	46.51
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN		
Đại học và Trên đại học	61	70.93
Cao đẳng	12	13.95
Trung cấp	05	5.81
Đối tượng khác	08	9.30



CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

EVERLAND cam kết và thực hiện cam kết rằng: “Tất cả người lao động làm việc tại EVERLAND được hưởng đầy đủ mọi chế độ quyền lợi theo quy định của pháp luật: Luật lao động, Luật bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp và các quy định khác của nhà nước liên quan đến chế độ và quyền lợi của người lao động”.



Về tiền lương

Phương pháp tiền lương đang được áp dụng tại EVERLAND theo cơ chế trả lương 3P, ngoài việc đảm bảo cho doanh nghiệp dùng quỹ lương hiệu quả và đúng chiến lược kinh doanh, còn giúp nhân viên nâng cao tính chủ động cho công việc.

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

Tiền phụ cấp

- Phụ cấp nuôi con nhỏ dưới 6 tuổi.
- Phụ cấp kiêm nhiệm.
- Phụ cấp trách nhiệm; chức vụ.

Ăn ca

- Người lao động được cấp suất ăn ca tối thiểu là 35.000đ/1 suất ăn.

Tiền thưởng (được tính theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty gồm):

- Thưởng thành tích thi đua: sáng kiến, lao động tiên tiến, chiến sĩ thi đua cơ sở.
- Tiền thưởng tháng lương thứ 13.
- Tiền thưởng đột xuất cho người lao động có thành tích mang về các Hợp đồng kinh tế.
- Thưởng vào các ngày lễ khác trong năm.

Thời gian làm việc

Thời gian làm việc theo Quy định của pháp luật.

Cơ hội thăng tiến

Người lao động luôn có cơ hội được xem xét, bổ nhiệm vào các chức vụ quản lý theo năng lực cá nhân. Công ty khuyến khích và tài trợ kinh phí cho cán bộ, công nhân viên được học tập nâng cao nghiệp vụ, tay nghề trong và ngoài nước.

Phúc lợi cá nhân

- Được hỗ trợ đóng bảo hiểm theo quy định.
- Được đi thăm quan du lịch/ nghỉ hè.
- Được tạo điều kiện tham gia sinh hoạt trong các tổ chức đoàn thể, tham gia phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao...
- Được thăm hỏi, hỗ trợ khi gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn.
- Các chế độ khác theo quy định của Luật Lao động.



KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN CỦA NĂM 2018

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản hợp nhất năm 2018

Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ thực hiện KH	So sánh năm 2017
			(%)	(%)
Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	808.100.000.000	553.681.767.469	68,5	111,7
Tổng chi phí	755.535.000.000	519.600.284.441	68,7	112,3
Lợi nhuận trước thuế	52.565.000.000	34.081.482.889	64,8	98,9
Lợi nhuận sau thuế	42.052.000.000	27.106.611.475	64,5	102,7
Tổng tài sản	700.000.000.000	760.462.995.063	108,6	193,9
Vốn CSH		668.494.269.198		190,4

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Tổng quan về nền kinh tế năm 2018

Năm 2018 tình hình kinh tế thế giới tiếp tục trải qua những biến động chưa từng có, từ cuộc chiến thương mại căng thẳng và kịch tính giữa Mỹ và Trung Quốc đến sự chao đảo của các đồng tiền ảo và thị trường chứng khoán toàn cầu. Tại châu Âu, tác động kép của sự căng thẳng thương mại với Mỹ và tiến trình Brexit của Anh đã làm giảm đáng kể tốc độ tăng trưởng kinh tế của các nước EU. Những yếu tố bất ổn kể trên cùng với quyết định tăng lãi suất của Cục dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã dẫn đến làn sóng bán tháo cổ phiếu trên thị trường chứng khoán trong năm 2018. Các thị trường chứng khoán tại Mỹ, Châu Âu, Trung Quốc, Hồng Kông... đã chứng kiến sự sụt giảm tột độ nhất trong nhiều năm qua.

Ở trong nước, tuy cũng có những khó khăn phải đối mặt như thiên tai, năng lực cạnh tranh và năng suất lao động thấp, nhưng nhìn chung nền kinh tế Việt Nam năm 2018 tiếp tục có sự bứt phá ngoạn mục: GDP tăng 7,08%, cao nhất kể từ năm 2008; kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 480,17 tỷ USD, tăng 12,2% so với năm 2017, trong đó xuất siêu 6,8 tỷ USD; thu hút vốn đầu tư FDI đạt 35,46 tỷ USD, trong đó vốn giải ngân đạt 19,1 tỷ USD; khách du lịch quốc tế đạt 15,6 triệu lượt; cả nước có 131.275 doanh nghiệp mới được thành lập với tổng vốn đăng ký là 1,4 triệu tỷ đồng....

Mặc dù kinh tế tăng trưởng ấn tượng, nhưng do tác động chung của thị trường chứng khoán toàn cầu nên năm 2018 thị trường chứng khoán Việt Nam cũng có những diễn biến kém tích cực. Chỉ số Vn-Index từ vùng đỉnh 1.200 điểm đã "lao dốc" xuống vùng 900 điểm vào cuối năm, tương ứng mức điều chỉnh khoảng 25%, khiến Vn-Index lọt vào top 10 chỉ số chứng khoán có biến động mạnh nhất trên thế giới năm 2018.

Trước tình hình trên, HĐQT và Ban lãnh đạo EVERLAND đã đưa ra những quyết sách mạnh mẽ, quyết liệt để tranh thủ thời cơ, thuận lợi và vượt qua những khó khăn, thách thức. Đồng thời động viên toàn thể cán bộ, nhân viên, người lao động của EVERLAND đồng tâm, hợp lực, kiên trì thực hiện các nhiệm vụ đề ra. Nhờ vậy, kết thúc năm 2018, EVERLAND đã đạt được những kết quả kinh doanh khả quan, qua đó tiếp tục làm gia tăng nguồn lực tài chính, uy tín và thương hiệu của EVERLAND, tạo đà cho sự phát triển bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo.

CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ thực hiện KH	So sánh năm 2017
			(%)	(%)
Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	660.000.000.000	494.720.320.386	75,0	105,1
Giá vốn hàng bán	599.000.000.000	453.353.561.780	75,7	105,7
Lợi nhuận gộp về BH & CCDV	61.000.000.000	41.366.758.606	67,8	101,7
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp & chi phí khác	15.500.000.000	8.017.661.523	51,7%	87,1
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	43.000.000.000	33.416.251.441	77,7	99,3
Lợi nhuận trước thuế	43.000.000.000	33.011.649.389	76,8	99,9
Thuế TNDN	8.600.000.000	6.807.583.856	79,2	99,8
Lợi nhuận sau thuế	34.400.000.000	26.204.065.533	76,2	99,9
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	537.33	437.00	81,3	75,4

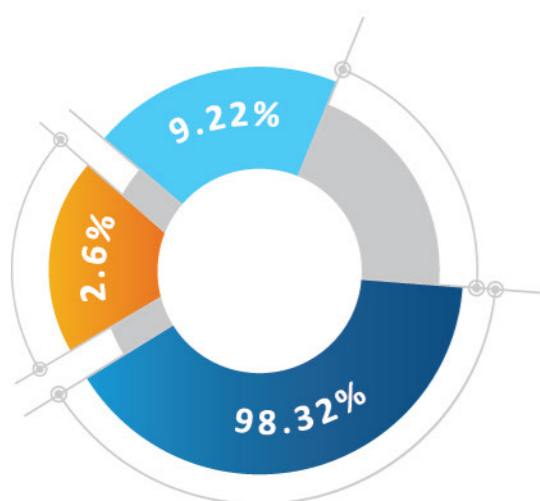
CHỈ TIÊU VỀ TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Đơn vị tính	2017	2018	2018/2017
Tổng tài sản	Tỷ đồng	392,003	760,462	194%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	350,86	668,494	190,5%



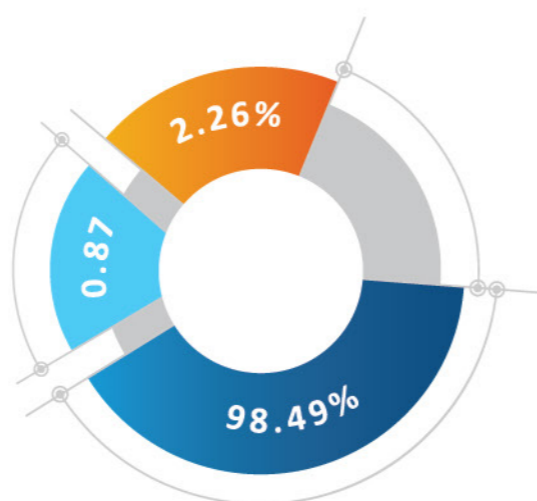
NGUYÊN NHÂN CỦA VIỆC DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN ĐẠT THẤP HƠN CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH

TỶ LỆ DOANH THU - LỢI NHUẬN CỦA CÔNG TY MẸ VÀ CÁC CÔNG TY CON



DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

- Công ty Everland **494,72 Tỷ**
- Công ty Everland Travel **14,40 Tỷ**
- Công ty PT Y Học An Việt **51,07 Tỷ**



LỢI NHUẬN SAU THUẾ

- Công ty Everland
- Công ty Everland Travel
- Công ty PT Y Học An Việt

Chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận sau thuế của năm 2018 được xây dựng trên cơ sở dự kiến chỉ tiêu vốn điều lệ tăng lên 600 tỷ đồng từ đầu kỳ (vì việc phát hành tăng vốn điều lệ là căn cứ vào Nghị quyết ĐHĐCĐ thương niên năm 2017, được thông qua từ tháng 4/2017 và dự kiến được thực hiện ở thời điểm cuối năm 2017, đầu 2018). Theo phương án phát hành tăng vốn, số tiền thu về sẽ được sử dụng để đầu tư các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động của Công ty. Tuy nhiên, do tình hình thị trường không thuận lợi cùng một số nguyên nhân khách quan khác nên HĐQT đã quyết định giãn tiến độ thực hiện phát hành tăng vốn. Đến giữa tháng 8/2018 Công ty mới hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng, vì vậy lượng vốn lưu động phục vụ kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã thông qua không được bổ sung kịp thời từ đầu kỳ. Mặt khác, số vốn thu được từ đợt phát hành lại được luân chuyển để ưu tiên đầu tư vào một số dự án bất động sản tiềm năng khác theo quyết định của HĐQT. Do chỉ tiêu vốn lưu động không đáp ứng kịp từ đầu kỳ nên đã làm giảm doanh thu và lợi nhuận của năm 2018 so với kế hoạch đề ra.

Ngoài ra, trong cơ cấu doanh thu, phần doanh thu từ bất động sản cũng không đạt chỉ tiêu đề ra do các dự án Công ty tham gia đầu tư vẫn bị lùi tiến độ triển khai, do vậy, kế hoạch doanh thu bán hàng bất động sản sẽ được dồn sang năm 2019 và các năm sau.

CÁC LĨNH VỰC CỤ THỂ

• Lĩnh vực thi công công trình

Năm 2018, EVERLAND đã tập trung đẩy nhanh việc thi công các gói thầu, đảm bảo đúng tiến độ và chất lượng cam kết với chủ đầu, như: Khu đô thị An Bình (Geleximco); Dự án Golden Field (MB Land); Khách sạn Royal Park (Châu Á-Thái Bình Dương)...

Ngoài ra, EVERLAND tiếp tục trúng thầu nhiều gói thầu thi công tại các dự án lớn tại Hà Nội như: Khu nhà ở thấp tầng thuộc Khu đô thị Nam An Khánh- Sudico; Công trình hạ tầng xã hội của Dự án đô thị mới Dương Nội; Dự án Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê số 210 Trần Quang Khải và 17 Tôn Đản; Khu đô thị Việt Hưng và Khu đô thị mới Yên Hòa... Bên cạnh đó, Công ty còn nhận thầu cung cấp vật tư và thi công các công trình nhà xưởng tại một số tỉnh như: Phú Thọ, Yên Bái, Quảng Nam.... Nhờ vậy, doanh thu từ hoạt động xây dựng tăng 156,4% so với năm 2017, đồng thời bảo đảm việc làm và thu nhập ổn định cho hàng trăm lao động.

• Lĩnh vực thương mại

Năm 2018 EVERLAND tiếp tục đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, đặc biệt là mặt hàng đá tự nhiên và sắt thép xây dựng. Các mặt hàng nhập khẩu chủ lực như đá ốp lát và gạch ngói cũng được Công ty duy trì để cung ứng cho thị trường trong nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng tiến hành cơ cấu lại một số mặt hàng kinh doanh thương mại cho phù hợp với chiến lược phát triển trong giai đoạn mới. Do vậy, doanh thu từ hoạt động thương mại có giảm nhẹ, bằng 95,5% so với năm 2017.

• Lĩnh vực bất động sản

EVERLAND đã triển khai hàng loạt các công tác trong việc đẩy nhanh các thủ tục pháp lý và điều chỉnh đối tượng, phạm vi đầu tư như sau:

Dự án “Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng” tại Phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội: EVERLAND đã phối hợp và hỗ trợ Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt (chủ đầu tư) hoàn thiện các thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng. Công ty An Việt đã hoàn thành thủ tục xin trích đo địa chính khu đất, xin bản vẽ chỉ giới đường đỏ, thông tin hạ tầng kỹ thuật; đồng thời thuê đơn vị tư vấn lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) và thiết kế cơ sở của Dự án để xin phê duyệt và triển khai đầu tư xây dựng. Dự kiến các thủ tục trên sẽ hoàn thành vào Quý 3/2019.

Dự án “Khu đô thị và dịch vụ cao cấp cho người nước ngoài” tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc có quy mô 73ha đã được Thường trực Tỉnh ủy và UBND Tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận chủ trương cho phép triển khai thực hiện. Năm 2018, EVERLAND đã làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Vĩnh Phúc để tiến hành các thủ tục về đầu tư theo quy định của pháp luật. Đến nay, Dự án đã có Quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018. EVERLAND đang tích cực đẩy nhanh các thủ tục pháp lý để xin cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư Dự án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, EVERLAND đã đề xuất đổi tên Dự án thành “Dự án Khu đô thị cao cấp Nam Vĩnh Yên” và đã được UBND Tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận.

Tháng 12/2018, EVERLAND đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất để thực hiện Dự án “Khu du lịch và dịch vụ du thuyền Đệ Nhất” tại Ninh Ích, Thị xã Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa. Dự án có quy mô 90 ha, tổng mức đầu tư là 1.200 tỷ đồng, trong đó EVERLAND góp 300 tỷ đồng bằng nguồn vốn điều chuyển từ Dự án Riviera Residences & Resort tại Bắc bán đảo Cam Ranh, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa. Hiện tại, Dự án đang tiến hành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng hoàn tất các thủ tục pháp lý để có thể khởi công vào Quý 4/2019.

Cũng trong năm 2018, EVERLAND đã thực hiện thoái toàn bộ vốn tại Công ty cổ phần Bất động sản An Việt (là chủ đầu tư Dự án “Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ” tại Tỉnh Bắc Ninh) để góp bổ sung vào vốn điều lệ Công ty Everland Travel. Everland Travel sau đó nhận chuyển nhượng lại 34% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn là Chủ đầu tư Dự án “Khu dân cư nhà vườn Phước Thượng” tại Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, trong năm 2018, EVERLAND đã tìm kiếm, trao đổi và đạt được thỏa thuận với các chủ đầu tư về việc hợp tác triển khai một số dự án bất động sản tại Quảng Ninh. Dự kiến, việc triển khai chính thức Dự án sẽ sớm được tiến hành trong thời gian tới.

• Lĩnh vực dịch vụ

Năm 2018, thông qua Công ty con là Everland Travel, EVERLAND đã đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh du lịch lữ hành và lưu trú, tổ chức các tour in-bound kết hợp các sản phẩm du lịch mạo hiểm, du lịch khám phá cho khách nước ngoài, trong đó tập trung vào khai thác thị trường khách Châu Âu, Úc và Bắc Mỹ. Bên cạnh đó, Công ty cũng khai thác các tour/sản phẩm du lịch dành cho khách nội địa như tour trekking, dù lượn, du lịch nghỉ dưỡng và các tour out-bound đến các địa điểm du lịch nổi tiếng trên thế giới. Ngoài ra, các dịch vụ khác như đặt phòng lưu trú, đại lý vé máy bay; cho thuê xe du lịch; phân phối Thẻ kỳ nghỉ cũng được Everland Travel khai thác...

Trong hoạt động môi giới bất động sản, năm 2018 EVERLAND đã môi giới thành công giao dịch hàng ngàn mét vuông nhà xưởng, hạ tầng tại KCN Yên Phong (Bắc Ninh)... cho các nhà đầu tư nước ngoài vào đầu tư tại Việt Nam với trị giá giao dịch lên đến hàng chục tỷ đồng. Nhờ vậy, doanh thu từ hoạt động dịch vụ tăng 365% so với năm 2017.

• Hoạt động tài chính, quản trị

Năm 2018, EVERLAND tiếp tục duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các ngân hàng, công ty chứng khoán có uy tín như: OCB, MB Bank; BIDV, TPBank, Công ty chứng khoán Ngân hàng Vietinbank (VTBS)... Các chỉ tiêu tài chính cơ bản đều tích cực; không có nợ quá hạn; các khoản phải thu, phải trả khác đều đúng hạn, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và tiền đóng bảo hiểm của năm 2018; chỉ số thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) năm 2018 là 601 đồng.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017, tháng 8/2018 EVERLAND đã hoàn thành việc phát hành 30 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng. Số cổ phiếu phát hành thêm cũng đã được niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) ngày 05/9/2018.

Về công tác quản trị, năm 2018, EVERLAND đã lọt vào danh sách 281 doanh nghiệp có vốn hóa nhỏ được Hội đồng giám khảo cuộc thi “Bình chọn Doanh nghiệp Niêm yết 2018” đánh giá cao ở hạng mục Quản trị công ty và đã xuất sắc vượt qua vòng sơ khảo, nằm trong top 20 trên tổng số 60 công ty lọt vào vòng chung khảo của cuộc thi. Các tiêu chí đánh giá doanh nghiệp về nội dung Quản trị Công ty bao gồm: (i) Quyền & Đối xử công bằng với các cổ đông và các chức năng sở hữu cơ bản; (ii) Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan; (iii) Công bố thông tin và minh bạch; (iv) Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

• Quảng bá thương hiệu, trách nhiệm cộng đồng

Năm 2018, EVERLAND tiếp tục tham gia các hội chợ, triển lãm về bất động sản, xây dựng và du lịch trong nước và quốc tế nhằm giới thiệu Công ty và quảng bá sản phẩm, dịch vụ đến các khách hàng và đối tác, đồng thời đẩy mạnh việc quảng bá hình ảnh và thương hiệu thông qua việc tài trợ các chương trình ca nhạc và một số sự kiện văn hóa...

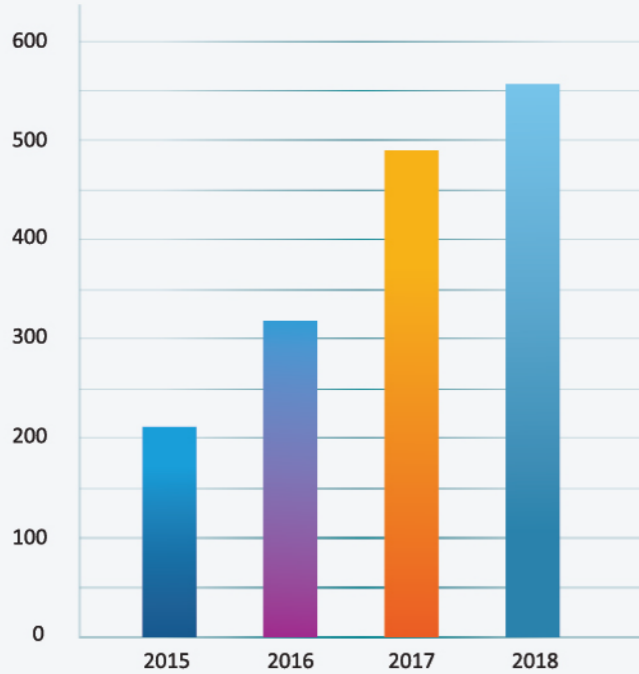
Thông qua Quỹ trò nghèo vùng cao – Cơm có thịt, EVERLAND cũng đã ủng hộ vật chất để giúp đỡ các học sinh vùng cao vượt qua khó khăn, có bữa ăn tại lớp nhiều dinh dưỡng hơn, có quần áo ấm, ủng, đồ dùng học tập, sách truyện, thuốc chữa bệnh, ký túc xá, phòng học... và những trợ giúp cần thiết khác.

• Chăm lo đời sống cán bộ, nhân viên

Bên cạnh việc đảm bảo công ăn việc làm ổn định, đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên cũng được Công ty quan tâm chăm lo thông qua việc tổ chức các hoạt động tham quan, du lịch, tổ chức các sự kiện nhân các ngày lễ trong năm, văn hóa trong giao tiếp, làm việc cũng được quan tâm xây dựng.

Năm 2018 EVERLAND tiếp tục là một trong số các doanh nghiệp trên địa bàn TP. Hà Nội chấp hành tốt các quy định của pháp luật về lao động; không nợ lương, không nợ bảo hiểm người lao động.

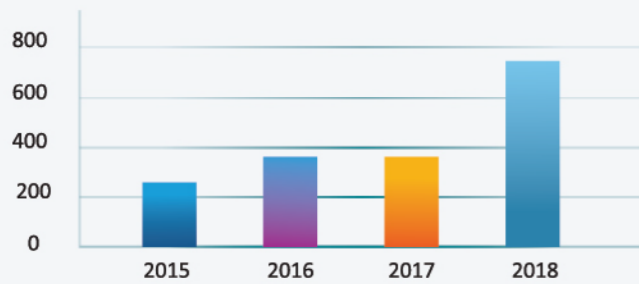
NHỮNG TIẾN BỘ EVERLAND ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC (TỪ 2015-2018)



TĂNG TRƯỞNG DOANH THU QUA CÁC NĂM

ĐVT:VNĐ

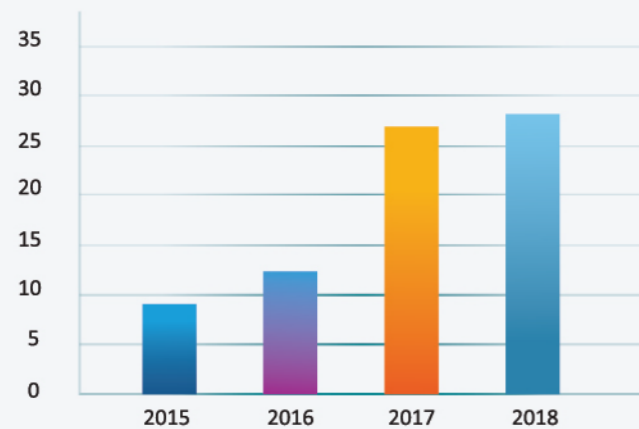
2015	211.113.821.687
2016	339.100.976.646
2017	494.647.820.511
2018	553.681.767.469



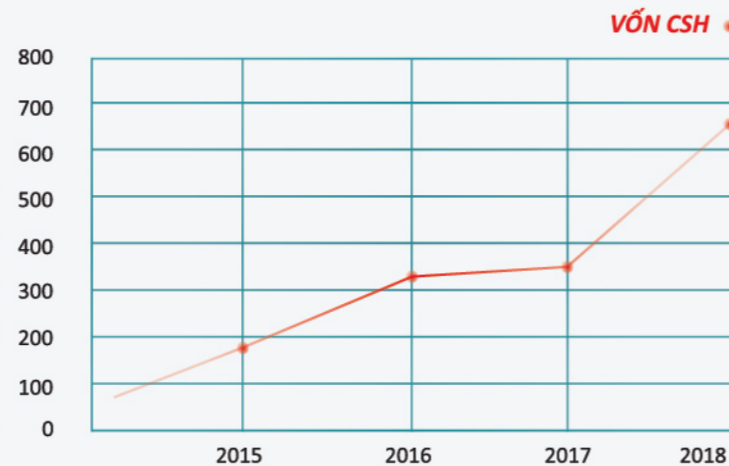
(ĐVT:VNĐ)

2015	223,18
2016	388,54
2017	392,00
2018	760,462

Tăng trưởng về tổng tài sản qua các năm
(ĐVT: Tỷ đồng)



Tăng trưởng lợi nhuận qua các năm
(ĐVT: Tỷ đồng)



Tốc độ tăng trưởng về vốn chủ sở hữu
qua các năm (ĐVT: Tỷ đồng)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN (SỐ LIỆU HỢP NHẤT)

Tài sản	Năm 2018		Năm 2017		Chênh lệch giá trị		Chênh lệch cơ cấu
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Mức tăng	Tỷ trọng (%)	
TÀI SẢN NGẮN HẠN	343.404	45,14%	214.737	54,78%	128.667	-9,60%	
Tiền và Tương đương tiền	14.327	1,89%	26.826	6,84%	(12.499)	-4,96%	6,84%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	50	0,01%	50	0,01%	-	-0,01%	0,01%
Các khoản phải thu	179.913	23,66%	82.413	21,02%	97.500	2,65%	21,02%
Hàng tồn kho	148.814	19,58%	104.453	26,65%	44.362	-7,07%	26,65%
Tài sản ngắn hạn khác	299	0,04%	995	0,25%	(696)	-0,21%	0,25%
TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	417.159	54,86%	177.267	45,22%	239.359	9,60%	
Tài sản cố định	2.541	0,33%	200	0,05%	2.341	0,28%	0,28%
Tài sản cố định hữu hình	2.517	0,33%	1.958	0,50%	559	-0,17%	-0,17%
Tài sản cố định thuê tài chính	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Tài sản cố định vô hình	25	0,00%	40	0,01%	(15)	-0,01%	-0,01%
Đầu tư tài chính Dài Hạn	103.242	13,51%	163.987	41,83%	(61.278)	-28,32%	-28,32%
Đầu tư vào công ty con	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Đầu tư công ty liên doanh, liên kết	103.242	13,51%	163.987	41,83%	(61.278)	-28,32%	-28,32%
Đầu tư dài hạn khác	677	0,09%	1.083	0,24%	(406)	-0,19%	-0,19%
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9.540	1,25%	954	0,24%	8.586	1,01%	1,01%
Tổng cộng tài sản	760.463	100%	392.004	100,00%	367.925	0,00%	

Trong năm 2018, tổng tài sản của EVERLAND tăng 367.925 triệu đồng, tương ứng mức tăng 94.0% so với năm 2017. Trong đó, tài sản ngắn hạn tăng 128.667 triệu đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng các khoản phải thu là 97.500 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 2.65%. Trong khi đó, tài sản dài hạn lại tăng 239.359 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 9.6%. Nguyên nhân chủ yếu là do khoản tài sản cố định tăng 2,341 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 0.28%. Trong năm 2018 không phát sinh các khoản nợ xấu có khả năng gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND.

GIÁ TRỊ HAO MÒN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (ĐVT: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Chênh lệch
Giá trị hao mòn tài sản cố định	2.701	1.937,97	763
Nguyên giá tài sản cố định	5.197	3.890,2	1.308
Nguyên giá tài sản cố định	0,52	0,50	0,02

TỶ SUẤT ĐẦU TƯ VÀ TỶ SUẤT TÀI TRỢ

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Chênh lệch
Tỷ suất đầu tư (Giá trị TSCĐ hiện có/Tổng tài sản)	0,0033	0,0051	(0,0018)
Tỷ suất tự đầu tư TSCĐ (Vốn chủ sở hữu/Giá trị TSCĐ)	262,89	175,63	87,26

Cũng trong năm 2018, giá trị tài sản cố định của EVERLAND tăng thêm 1.308 triệu đồng, tương ứng mức tăng 134%, hệ số hao mòn tăng tương ứng với tỷ lệ tăng tài sản cố định, chứng tỏ Công ty đã sử dụng tài sản cố định một cách hiệu quả. Tuy nhiên, tỷ trọng tài sản cố định trong tổng tài sản không lớn, điều này cho thấy EVERLAND đang hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực có hàm lượng vốn cố định nhỏ. Đây là một thuận lợi bởi vốn không tồn đọng quá nhiều trong giá trị tài sản của Công ty.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Tài sản	Năm 2018		Năm 2017		Chênh lệch giá trị		Chênh lệch cơ cấu
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Mức tăng	Tỷ trọng (%)	
NỢ NGẮN HẠN	91.049	98.98%	40.027	97,29%	51.021	0.68%	
Phải trả người bán ngắn hạn	50.290	54,67%	9.977	24,25%	40.313,00	29,42%	25,25%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	8.671	9,43%	6.179	15,02%	2.492,00	-5,59%	15,02%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.019	8,74%	7.006	17,03%	1.032,00	-8,29%	17,03%
Phải trả người lao động	2.045	2,22%	1.682	4,09%	363,00	-1,87%	4,09%
Chi phí phải trả ngắn hạn	301.0	0,33%	363	0,88%	(62,00)	-0,55%	0,88%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	0,00%	275	0,67%	(275,00)	-0,67%	0,67%
Phải trả ngắn hạn khác	652.00	0,71%	134	0,33%	518,00	0,38%	0,33%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18.382	19,98%	13.341	32,43%	5.040,74	-12,45%	32,43%
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.670	2,90%	1.071	2,60%	1.599,00	0,30%	2,60%
NỢ DÀI HẠN	937,0	1,02%	1.117	2,71%	(130,00)	-0,98%	2,00%
Phải trả dài hạn khác	-	0,00%	50	0,12%	(50,00)	-0,12%	0,12%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	937,0	1,02%	444	1,08%	493,00	-0,06%	1,08%
Trái phiếu chuyển đổi		0,00%	-	0,00%			
Cổ phiếu ưu đãi		0,00%	-	0,00%			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	0,00%	623	1,51%	(623,00)	-1,51%	1,51%
Dự phòng phải trả dài hạn		0,00%	-	0,00%			
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	0,00%	-	0,00%			
Tổng cộng Nợ phải trả	91.986	100%	41.144	100,00%	50.891	181%	

Trong năm 2018, Nợ phải trả của EVERLAND đã tăng 50.891 triệu đồng so với năm 2017, tương ứng với mức tăng 181%. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng chỉ tiêu Phải trả người bán ngắn hạn 40.131 triệu đồng, tương ứng mức tăng 29,42%. Tình hình thanh toán công nợ của Công ty với các nhà cung cấp cũng đảm bảo đúng tiến độ theo hợp đồng và không có nợ xấu phải trả. Mặt khác, hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2018 là 3,77 lần, cho thấy tiềm lực tài chính của EVERLAND khá tốt, có đủ nguồn lực để thực hiện các hợp đồng có giá trị lớn và các dự án đầu tư.



KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019
ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

Những mặt thuận lợi:

- Năm 2019, nền kinh tế Việt Nam được dự báo tiếp tục ổn định và tăng trưởng, cho dù có nhiều yếu tố không thuận lợi như năm 2018: GDP dự kiến tăng trưởng 6,6-6,8%; tổng kim ngạch xuất khẩu tăng 7-8%; tổng vốn đầu tư toàn xã hội đạt khoảng 33-34% GDP; ngành du lịch đặt mục tiêu đón 103 triệu lượt khách, trong đó có 18 triệu khách quốc tế. Việc hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên sẽ tạo động lực cho sự tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường bất động sản, xây dựng, tài chính, chứng khoán.

- Đối với EVERLAND, năm 2019 là năm bản lề mở ra giai đoạn phát triển mới dựa trên những nền tảng vững chắc đã tạo lập được suốt 10 năm qua, cho phép Công ty theo đuổi những mục tiêu lớn hơn theo chiến lược đã đề ra. Trong đó, một số lĩnh vực kinh doanh, dịch vụ sẽ có sự tăng tốc, bứt phá mạnh mẽ. Việc hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng trong năm 2018 đã bổ sung đáng kể nguồn lực tài chính để mở rộng đầu tư, kinh doanh và thực hiện các chiến lược của Công ty.

- Đội ngũ nhân sự của EVERLAND ngày càng lớn mạnh, chuyên nghiệp. Việc EVERLAND lọt vào top 20 vòng chung khảo "Cuộc bình chọn doanh nghiệp niêm yết 2018" sẽ là cú huych để EVERLAND tiếp tục hoàn thiện và nâng cao năng lực quản trị nội bộ, tối ưu hóa hệ thống, tăng năng suất lao động và hiệu quả kinh doanh.

Khó khăn, thách thức:

- Nền kinh tế thế giới năm 2019 được dự đoán sẽ còn diễn biến phức tạp, khó lường với thời cơ, thách thức đan xen nhau, đây là thời điểm kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại, chiến tranh thương mại, biến động tỷ giá, lãi suất, rủi ro trên thị trường tài chính, tiền tệ gia tăng. Mặt khác, cuộc cách mạng 4.0 cũng tác động mạnh mẽ đến kinh tế toàn cầu trên nhiều phương diện.

- Ở trong nước, tuy được dự báo có mức tăng trưởng khả quan, nhưng nền kinh tế Việt Nam vẫn còn nhiều tồn tại, yếu kém. Trong đó, đặc biệt là chất lượng tăng trưởng còn chậm, chưa bền vững, năng suất lao động thấp, cạnh tranh thấp...

- Sự cạnh tranh trong các lĩnh vực bất động sản, thi công xây dựng công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng sẽ tiếp tục diễn ra một cách khốc liệt.

- Năm 2019 là năm EVERLAND đặt ra nhiều kế hoạch kinh doanh tham vọng và dự kiến sẽ triển khai một số dự án bất động sản, do vậy nhu cầu về vốn sẽ gia tăng và áp lực của việc huy động, bố trí và sử dụng các nguồn vốn cho đầu tư kinh doanh sẽ rất lớn.

- Hoạt động theo mô hình công ty đại chúng, công ty niêm yết cũng là một thách thức khi EVERLAND luôn phải tuân thủ các chuẩn mực tài chính và quản trị, chịu sự tác động trực tiếp của thị trường và chịu sự giám sát chặt chẽ của các cổ đông.

CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH CƠ BẢN CỦA NĂM 2019

CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2019			
Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	KH 2019/TH 2018
Tổng doanh thu thuần	553.681.767.469	880.000.000.000	158,94%
Tổng chi phí	519.600.284.441	834.400.000.000	160,58%
Lợi nhuận trước thuế	34.081.483.889	45.600.000.000	133,80%
Lợi nhuận sau thuế	27.106.611.475	36.500.000.000	134,65%
Tổng tài sản	760.462.995.063	790.000.000.000	103,88%

CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019 CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

Danh mục chỉ tiêu	Dự kiến	Ghi chú
TỔNG DOANH THU THUẦN BH&CCDV	680.000.000.000	
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	220.000.000.000	
Thi công công trình	160.000.000.000	
Thương mại:	285.000.000.000	
- Doanh thu bán VLXD		
- Các mặt hàng khác		
Dịch vụ	15.000.000.000	
Giá vốn hàng bán	628.000.000.000	
Lợi nhuận gộp về BH&CCDV	52.000.000.000	
Chi phí tài chính	1.500.000.000	
Chi phí bán hàng và QLDN	12.500.000.000	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	38.000.000.000	
Lợi nhuận trước thuế	38.000.000.000	
Thuế TNDN	7.600.000.000	

Lợi nhuận sau thuế	30.400.000.000
Lãi cơ bản/cổ phiếu	507 đ/cp
Chia cổ tức/vốn dự kiến	5%
Thu nhập bình quân người/tháng	12.000.000

www.everland.vn



NHỮNG NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH NĂM 2019

• Phát triển các dự án bất động sản

Kiên trì mục tiêu phát triển dự án bất động sản là lĩnh vực trọng tâm trong chiến lược phát triển dài hạn của EVERLAND. Vì vậy trong năm 2019, EVERLAND sẽ tập trung vào các nhiệm vụ chính sau đây:

Thành lập Công ty cổ phần Everland Vân Đồn để triển khai xây dựng các dự án thành phần tại Dự án “Khu Đô thị Ao Tiên” tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, trên cơ sở hợp tác giữa EVERLAND và chủ đầu tư. Dự kiến khởi công trong Quý 2/2019.

Tiếp tục khẩn trương phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Vĩnh Phúc để xin cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư Dự án “Khu đô thị cao cấp Nam Vĩnh Yên” tại thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật. Đồng thời lập và trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của Dự án; phối hợp với chính quyền địa phương để lập phương án đền bù, giải phóng mặt bằng, xin phép xây dựng và triển khai Dự án khi đủ điều kiện.

Tiếp tục phối hợp và hỗ trợ Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt (chủ đầu tư) hoàn thiện các thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng và triển khai Dự án “Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng” tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo đúng tiến độ được phê duyệt.

Phối hợp với Công ty cổ phần CLB du thuyền Đệ Nhất để đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng tại Dự án “Khu du lịch và dịch vụ du thuyền Đệ Nhất” tại Thị xã Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa; đồng thời hoàn thiện các thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng và triển khai Dự án theo đúng tiến độ được phê duyệt;

Phối hợp và hỗ trợ Công ty cổ phần Crystal Holidays (tên cũ là Everland Travel) triển khai các công trình, cụm công trình xây dựng mang tên “Crystal Holidays” nằm trong các Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng tại Khánh Hòa, Ninh Thuận, trên cơ sở hợp tác với các chủ đầu tư Dự án. Dự kiến khởi công trong Quý 2/2019.

Ngoài ra, EVERLAND (trực tiếp hoặc thông qua các Công ty con) sẽ tiếp tục nghiên cứu, đề xuất đầu tư, tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư một số dự án khác tại Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Phú Yên, Ninh Thuận...

• Thi công công trình

Với lợi thế uy tín và thương hiệu đã tạo dựng trên thị trường xây dựng, năm 2019 EVERLAND sẽ tập trung vào các nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

Đẩy mạnh thi công hoàn thiện các công trình mà Công ty đã trúng thầu vào cuối năm 2018 để bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ.

Tiếp tục tham gia chào thầu các công trình có quy mô xây dựng lớn do các Doanh nghiệp, tập đoàn lớn làm chủ đầu tư.

Tiếp tục phát triển việc hợp tác với các Công ty Kiến trúc có uy tín để kết hợp nhận các gói thầu theo hình thức EPC (Thiết kế- Cung cấp- Thi công), đẩy mạnh việc thi công hoàn thiện các công trình xây dựng nhà xưởng sản xuất quy mô vừa và nhỏ.

Nâng cao năng lực quản lý và thi công, đầu tư máy móc thiết bị, tăng cường đội ngũ kỹ sư và nhân công, tăng cường việc kiểm soát chất lượng thi công, kiểm soát các chi phí nhằm tăng hiệu quả trong SXKD, đáp ứng với yêu cầu của Công ty trong giai đoạn mới.

• Kinh doanh thương mại

Kinh doanh thương mại là lĩnh vực hỗ trợ thiết yếu cho các lĩnh vực kinh doanh khác của EVERLAND là xây dựng, du lịch dịch vụ, nên sẽ vẫn được chú trọng duy trì song song cùng với các lĩnh vực khác. Năm 2019, lĩnh vực kinh doanh thương mại của EVERLAND sẽ tập trung vào các nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

Mở rộng quy mô thị trường cung ứng vật liệu xây dựng về các Tỉnh/Thành phố lân cận đang có tốc độ đô thị hóa nhanh như Thái Nguyên; Vĩnh Phúc; Quảng Ninh... Tăng cường liên kết, phát triển và mở rộng mạng lưới đại lý bán hàng của EVERLAND tại các tỉnh, thành phố. Phân đấu tăng thị phần của EVERLAND trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng.

Duy trì hoạt động xuất nhập khẩu đá tự nhiên và các loại vật liệu xây dựng trong đó có các sản phẩm EVERLAND đã ký hợp đồng phân phối độc quyền.

Phát triển các đại lý, triển khai kinh doanh các mặt hàng thiết bị vệ sinh cao cấp nhằm cung cấp cho các dự án xây dựng.

• Kinh doanh dịch vụ du lịch:

Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ du lịch của EVERLAND sẽ được triển khai thực hiện thông qua Công ty cổ phần Crystal Holidays (đổi tên từ Công ty Everland Travel). Năm 2019, Crystal Holidays sẽ tập trung vào một số nhiệm vụ chính sau đây:

Phát triển và phân phối sản phẩm Thẻ du lịch Crystal Holidays, đưa Thẻ du lịch Crystal Holidays trở thành một sản phẩm Thẻ thông minh được ưa chuộng trên thị trường.

Dịch vụ lữ hành quốc tế; Dịch vụ đặt vé & visa; Dịch vụ vận tải chất lượng cao; Dịch vụ quản lý khách sạn cao cấp; Dịch vụ cung cấp phòng lưu trú và M.I.C.E.

Đẩy mạnh chăm sóc và khai thác database về khách hàng, follow email, mời khảo sát và gửi các chương trình theo yêu cầu của khách. Đẩy mạnh PR thương hiệu mới "Crystal Holidays" trong mảng du lịch trên thị trường quốc tế.

Triển khai các tour du thuyền tại Nha Trang, bắt đầu đi vào hoạt động đầu năm 2019;

Mở rộng lĩnh vực kinh doanh quản lý khách sạn và resorts nhằm chuẩn bị nhân sự và năng lực để tiếp quản và quản lý, khai thác các khách sạn, resort, khu du lịch và cơ sở lưu trú do EVERLAND và các Công ty con đầu tư.

MỘT SỐ NHIỆM VỤ KHÁC

• Tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị Công ty mẹ EVERLAND và các Công ty con

Năm 2019 EVERLAND sẽ tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị Công ty mẹ EVERLAND để phù hợp với mục tiêu, chiến lược phát triển trong giai đoạn mới.

Cùng với việc hoàn thiện mô hình quản trị Công ty mẹ, bộ máy quản lý, nhân sự tại các Công ty con cũng tiếp tục được đổi mới, hoàn thiện nhằm nâng cao năng lực quản lý, điều hành và triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh phù hợp với định hướng chiến lược của Công ty mẹ.



XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CÔNG TY

"Năm 2019, EVERLAND sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng thương hiệu Công ty và thương hiệu sản phẩm để nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường, đồng thời định vị rõ nét giá trị thương hiệu so với các đối thủ cạnh tranh khác."

• Bên cạnh đó, EVERLAND sẽ nâng cấp đồng bộ bộ nhận diện thương hiệu của Công ty mẹ và các Công ty con và đẩy mạnh triển khai chiến lược truyền thông thương hiệu.

CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Để thực hiện thành công các mục tiêu, nhiệm vụ đề ra cho năm 2019, Ban Lãnh đạo EVERLAND sẽ triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp cơ bản sau:

• Giải pháp về nhân sự

Tiếp tục kiện toàn bộ máy lãnh đạo từ HĐQT đến Ban Giám đốc và các vị trí nhân sự chủ chốt, bổ sung thành viên HĐQT độc lập đảm bảo đủ số lượng theo quy định.

Tăng cường nhân sự cấp cao để hoàn thiện bộ máy điều hành tại các Công ty con, trong đó đặc biệt quan tâm phát triển nhân sự tại Crystal Holidays và Công ty cổ phần Everland Vân Đồn để đáp ứng yêu cầu phát triển du lịch và triển khai đầu tư xây dựng dự án.

Tuyển dụng đủ số lượng nhân sự có chất lượng cao để bổ sung cho các phòng nghiệp vụ; triển khai chương trình đào tạo nhân sự phù hợp bao gồm cả đào tạo bên trong và bên ngoài doanh nghiệp nhằm đáp ứng tốt yêu cầu công việc trong giai đoạn mới.

• Giải pháp về điều hành, chính sách

Chủ động, linh hoạt trong điều hành hoạt động SXKD, ứng biến kịp thời với diễn biến của thị trường trong từng giai đoạn.

Đổi mới công tác quản trị nội bộ, tăng cường công tác phân tích, lập kế hoạch chiến lược, tăng cường quản lý tài chính.

Áp dụng chính sách bán cổ phần ưu đãi cho cán bộ, nhân viên để chia sẻ lợi ích và tăng cường sự gắn bó giữa cán bộ, nhân viên với Công ty.

Áp dụng các cơ chế trả lương, thưởng hấp dẫn, linh hoạt; tạo ra môi trường làm việc văn hóa và chuyên nghiệp để thu hút đội ngũ nhân sự có chất lượng.

Áp dụng cơ chế linh hoạt trong thanh toán thương mại nhằm phát triển hệ thống khách hàng và giảm thiểu hàng tồn kho.

Mạnh dạn áp dụng cơ chế ứng vốn trong xây dựng đối với các chủ đầu tư bất động sản có uy tín nhằm tìm kiếm thêm cơ hội hợp tác, tăng sản lượng, doanh thu trong xây dựng.

• Giải pháp về nguồn vốn

Sử dụng hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu và khoản lợi nhuận thặng dư qua các năm cũng như vốn vay ngân hàng, tối đa hóa vòng quay của đồng vốn; đảm bảo nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn.

Phân bổ cơ cấu vốn cho từng lĩnh vực hoạt động của Công ty một cách hợp lý, đồng thời tùy thuộc tình hình thực tế trong hoạt động SXKD của Công ty, HĐQT sẽ xây dựng và trình ĐHCĐ thông qua kế hoạch tăng vốn bổ sung để đáp ứng đủ nguồn vốn kinh doanh.

Đẩy mạnh hoạt động liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước theo nguyên tắc chia sẻ lợi nhuận và rủi ro để huy động các nguồn vốn bổ sung; nghiên cứu, đa dạng hóa các kênh huy động vốn theo nguyên tắc thị trường, phù hợp với điều kiện của Công ty, trong đó có việc phát hành trái phiếu, tín phiếu.

• Giải pháp về thị trường

Tập trung ưu tiên triển khai các dự án đã có đủ điều kiện để đưa nguồn cung bất động sản ra thị trường.

Tiếp tục trung thành với chiến lược đi tắt đón đầu, nghiên cứu, phát triển các sản phẩm thông minh, dịch vụ độc đáo, hấp dẫn để thu hút khách hàng.

Đầu tư sở hữu và khai thác dữ liệu lớn về khách hàng để phục vụ hoạt động kinh doanh, dịch vụ của Công ty.

Tăng cường tham gia hội chợ, triển lãm trong và ngoài nước để tìm hiểu sản phẩm, tìm kiếm đối tác và quảng bá thương hiệu của EVERLAND.

Tăng cường tham gia hội chợ, triển lãm trong và ngoài nước để tìm hiểu sản phẩm, tìm kiếm đối tác và quảng bá thương hiệu của EVERLAND.

• Giải pháp về quản trị

Đổi mới hệ thống quản trị nội bộ, tăng cường công tác phân tích, lập kế hoạch chiến lược, tăng cường quản lý tài chính.

Hoàn thiện hóa bộ máy điều hành cấp cao tại Công ty mẹ và các Công ty con, tái cơ cấu nhân sự quản lý tại các phòng ban chuyên môn, sửa đổi, bổ sung bộ quy trình quy chế nội bộ nhằm tạo ra một bộ máy quản lý năng động, trách nhiệm, hiệu quả.

Hoàn thiện cơ sở dữ liệu, thông tin về Công ty để các cổ đông tra cứu. Công bố thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch theo đúng quy định.

Chủ động tiếp nhận thông tin phản hồi và tranh thủ các ý kiến đóng góp, sáng kiến của cổ đông cho sự phát triển của Công ty.



 **EVERLAND**

Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Năm 2018, kinh tế thế giới đã trải qua những biến động lớn chưa từng có, tác động trực tiếp đến tình hình thị trường trong nước. Các doanh nghiệp đã trải qua một năm đầy sóng gió và thử thách khốc liệt. Mặc dù vậy, năm 2018 cũng được coi là một năm thành công đối với nền kinh tế nói chung và cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam nói riêng. Đối với Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND, năm 2018 Công ty vừa phải triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh vừa phải thực hiện việc tăng vốn điều lệ theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Ngoài ra Công ty còn tập trung thực hiện một số nhiệm vụ quan trọng khác như: kiện toàn về tổ chức bộ máy và mô hình quản trị theo chuẩn mực của công ty đại chúng, xây dựng thương hiệu, nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả sản xuất kinh doanh để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới và sự kỳ vọng của các cổ đông.

Trong bối cảnh đó, Ban Lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND đã luôn đoàn kết, sáng tạo, kiên trì tận dụng mọi cơ hội và vượt qua các khó khăn, thách thức. Nhờ vậy, kết thúc năm 2018 Công ty đã đạt được những kết quả quan trọng trên nhiều lĩnh vực, góp phần làm tăng quy mô kinh doanh và nguồn lực tài chính của Công ty.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU VỀ SẢN LƯỢNG, DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN

Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ thực hiện KH	So sánh năm 2017
			(%)	(%)
Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	808.100.000.000	553.681.767.469	68,5	111,7
Tổng chi phí	755.535.000.000	519.600.284.441	68,7	112,3
Lợi nhuận trước thuế	52.565.000.000	34.081.482.889	64,8	98,9
Lợi nhuận sau thuế	42.052.000.000	27.106.611.475	64,5	102,7
Tổng tài sản	700.000.000.000	760.462.995.063	108,6	193,9
Vốn CSH		668.494.269.198		190,4

CHỈ TIÊU VỀ TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Đơn vị tính	2017	2018	2018/2017
Tổng tài sản	Tỷ đồng	392,003	760.462	194,0%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	350,86	668.494	190,5%

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trong năm 2018, Ban Giám đốc EVERLAND đã tích cực, chủ động trong việc thực thi các nhiệm vụ, quyền hạn trong lĩnh vực điều hành, góp phần thực hiện thắng lợi các mục tiêu, nhiệm vụ của Công ty. Những kết quả tiêu biểu như sau:

- Xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 trình HĐQT xem xét và trình ĐHĐCĐ thường niên 2018 thông qua. Bản kế hoạch 2018 về cơ bản phù hợp với định hướng chiến lược phát triển và tình hình thực tế của Công ty và bám sát nhu cầu thị trường.
- Nỗ lực trong chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ để thực hiện các chỉ tiêu theo kế hoạch, nỗ lực chỉ đạo tìm kiếm, đấu thầu, triển khai thi công các gói thầu thi công công trình do EVERLAND trúng thầu. Các Dự án do EVERLAND thi công đều đảm bảo tiến độ, chất lượng và tiết kiệm chi phí, đóng góp đáng kể vào doanh thu, lợi nhuận năm 2018 của Công ty.
- Chú trọng kiện toàn cơ cấu tổ chức bộ máy nhân sự, tạo việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ, nhân viên làm việc tại Công ty.
- Chỉ đạo thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, công tác thu hồi công nợ với khách hàng, cải thiện khả năng thanh toán với khách hàng. Năm 2018 Công ty không có nợ quá hạn, nợ xấu.
- Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty với Nhà nước, quan tâm chú trọng thực hiện trách nhiệm của Công ty với cộng đồng.



Bên cạnh những mặt tích cực đã nêu trên, hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong năm 2018 vẫn còn một số hạn chế trong điều hành như:

- Công tác dự báo thị trường và phát triển thị trường chưa được làm tốt, đặc biệt là hoạt động thương mại chưa có bước đột phá.
- Sự phối hợp công việc giữa các thành viên Ban Giám đốc còn chưa đạt hiệu quả theo kỳ vọng, trong công tác điều hành nhiều khâu còn thiếu quyết liệt.
- Thiếu sự linh hoạt trong kế hoạch điều phối và sử dụng vốn, khả năng tiếp cận dòng vốn ngân hàng và các nguồn vốn nhân rồi khác của đối tác còn nhiều hạn chế; vòng quay vốn trong hoạt động xây dựng còn thấp, chưa tối ưu.
- Mặc dù có chú trọng kiện toàn bộ máy, nhưng số lượng nhân sự của một số bộ phận còn thiếu và phần nào chưa đáp ứng được với yêu cầu theo sự phát triển của Công ty trong giai đoạn mới.

Những hạn chế nói trên cần được Ban Giám đốc nghiêm túc nhìn nhận, tiếp thu và có biện pháp khắc phục để năm 2019 công tác điều hành đạt hiệu quả cao hơn.

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HĐQT



TS., LS., Lê Đình Vinh
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

- **Năm sinh:** 1972
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn:**
 - Tiến sỹ Luật học- Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản).
 - Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh (DBA) - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ).
- **Quá trình công tác:**
 - Từ 7/1995 - 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế- Trường ĐH Luật Hà Nội.
 - Từ 8/2008 - 9/2010: Phó Trưởng ban- Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp.
 - Từ 8/2010 - 2/2014: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC.
 - Từ 9/2011 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.
 - Chủ tịch HĐQT Trường trung cấp Bách khoa Hà Nội.
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH).
 - 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
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 15.200.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 25.33%.



Ông Nguyễn Thúc Cẩn
Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- **Năm sinh:** 1972
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - Từ 10/1998 - 3/1999: Nhân viên kinh doanh Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển.
 - Từ 4/1999 - 7/2008: Nhân viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam.
 - Từ 8/2008 - 2/2009: Phó phòng Kế hoạch kinh doanh- Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương.
 - Từ 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.
 - Từ 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.
 - Từ 9/2014 - 11/2014: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
 - Từ 12/2014 - nay: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt;
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 4.500.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 7.5%



Ông Lê Đình Tuấn
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- **Năm sinh:** 1978
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội
- **Quá trình công tác :**
 - Từ 1/2001- 8/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sửa Dutch Lady Việt Nam
 - Từ 9/2003 - 8/2006: Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Viglacera – Bộ Xây dựng)
 - Từ 9/2006 - 4/2011: Phụ trách Tổng đại lý phân phối gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng
 - Từ 4/2011 - 12/2014: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland
 - Từ 12/2014 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Không
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 470.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 1.57%



Bà Dương Thị Vân Anh
Thành viên HĐQT

- **Năm sinh:** 1983
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Chuyên ngành Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - Từ 9/2007 - 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ- Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh
 - Từ 12/2016 - nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Truyền thông LegalFix.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.500.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 2.5%



Ông Trần Ngọc Bích
Thành viên HĐQT
(Bổ nhiệm ngày 26/4/2018)

- **Năm sinh:** 1980
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Du lịch - Trường ĐH Quốc Gia Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - Từ 10/2000 - 10/2001: Nhân viên tiền sảnh - Khách sạn Hilton.
 - Từ 12/2002 - 11/2014: Kinh doanh & điều hành tour- Công ty TNHH Du lịch Ba Miền (Threeland Travel).
 - Từ 12/2004 - 09/2006: Giám đốc Dự án & Marketing trực tuyến- Công ty du lịch Hương Giang Hà Nội (HG Travel)
 - Từ 10/2006 - 01/2014: Giám đốc điều hành, đồng sáng lập Công ty TNHH liên hiệp & tư vấn Quốc tế Việt Minh (Active Travel).
 - Từ 03/2015-12/2017: Chuyên gia dự án Du lịch cộng đồng- Worldwide Fund (WWF-Vietnam).
 - Từ 03/2015 - nay: GĐĐH, đồng sáng lập Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic).
 - Tháng 04/2017- nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
 - Tháng 8/2017 đến nay: TGD Công ty cổ phần Du lịch và giải trí Everland;
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** GĐĐH, đồng sáng lập Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic).
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 0 cổ phiếu, tỷ lệ: 0 %.

Số lượng thành viên HĐQT độc lập: 0 (Do ĐHĐCĐ thường niên 2018 chưa xem xét thông qua việc bầu thành viên HĐQT độc lập. HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ thường niên 2019 xem xét thông qua việc bầu bổ sung thành viên HĐQT độc lập).

- **Tiểu ban thuộc HĐQT:** Không có



HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT
NĂM 2018

HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ, CHỈ ĐẠO

Trong năm 2018, HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT được quy định bởi Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Cụ thể:

- HĐQT luôn bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ để chỉ đạo chặt chẽ các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.
- Áp dụng cơ chế kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua việc tham dự các cuộc giao ban định kỳ hoặc bất thường khi cần thiết để đưa ra các biện pháp giải quyết kịp thời đáp ứng yêu cầu về đầu tư và SXKD.
- HĐQT đã chỉ đạo tái cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý, tài chính doanh nghiệp; tái cơ cấu lĩnh vực kinh doanh, đồng thời chỉ đạo việc xem xét thoái vốn, điều chuyển vốn tại một số dự án chậm tiến độ để tập trung nguồn lực đầu tư tại các dự án khả quan hơn nhằm tăng hiệu quả đầu tư và tối ưu lợi ích cho các cổ đông.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC

Trong năm 2018, HĐQT thực hiện giám sát các hoạt động của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý thông qua các hoạt động:

- Tham dự và có ý kiến chỉ đạo tại các cuộc họp giao ban và các cuộc họp quan trọng khác của Ban Giám đốc.
- Theo dõi sát sao tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty thông qua các báo cáo định kỳ của Ban Giám đốc và các đơn vị trong Công ty.
- Chỉ đạo, giám sát Ban Giám đốc hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh và các nhiệm vụ trọng tâm năm 2018 của Công ty, cụ thể: Hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017, Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy và nhân sự theo định hướng chuyên nghiệp và hiện đại; Đẩy mạnh việc chuyển trọng tâm hoạt động sang lĩnh vực bất động sản, đồng thời mở rộng các ngành nghề kinh doanh khác một cách hợp lý; Tập trung hoàn thành thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư một số dự án bất động sản; Khởi thông các kênh huy động vốn để đáp ứng nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Công ty; Kiểm soát tốt chi phí nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư kinh doanh và hiệu quả tài chính; Quan tâm chăm lo và đảm bảo quyền lợi thỏa đáng của cổ đông và người lao động.

SỐ LƯỢNG VÀ NỘI DUNG CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018
08/01/2018	Chấp thuận việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ của Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland
13/3/2018	Thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2018
20/5/2018	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp
20/5/2018	Ban hành Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty cổ phần Đầu tư Everland
20/5/2018	Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư Everland
18/6/2018	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Everland
25/6/2018	Thông qua việc thực hiện Kế hoạch chào bán cổ phiếu ra công chúng
25/6/2018	Thông qua việc thực hiện Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt cho cổ đông theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018
26/06/2018	Thay đổi tài khoản ngân hàng phong tỏa
09/08/2018	Thông qua phương án xử lý cổ phiếu không được cổ đông hiện hữu đăng ký mua hết
10/08/2018	Thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng
14/08/2018	Thay đổi nội dung Đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
04/09/2018	Thông qua ngày giao dịch đầu tiên cho số cổ phiếu niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
30/11/2018	Thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đông Dương Nha Trang để thực hiện Dự án Khu dân cư Hồ Vĩnh Hòa tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
07/12/2018	Thông qua việc ký Hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Công ty và các cá nhân
14/12/2018	Mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland và chuyển nhượng cổ phần sở hữu tại Công ty cổ phần Bất động sản An Việt
25/12/2018	Thông qua việc Công ty cổ phần Đầu tư Everland hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất để thực hiện Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất tại thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
27/12/2018	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Everland

BAN KIỂM SOÁT

NHÂN SỰ BAN KIỂM SOÁT



Ông Nguyễn Trọng Phong Trưởng Ban kiểm soát

- **Năm sinh:** 1973
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn:**
 - Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh- ĐH Irvine & Khoa Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Quốc gia Hà Nội.
 - Cử nhân Lý luận chính trị cao cấp- Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh.
 - Cử nhân Luật – Trường ĐH Luật Hà Nội.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.0018%

Ông Nguyễn Hà Nguyên Thành viên Ban kiểm soát

- **Năm sinh:** 1981
- **Quốc tịch:** Việt Nam ;
- **Trình độ chuyên môn:**
 - Cử nhân Quản lý đất đai – Trường ĐH Quốc gia Hà Nội ;
 - Cử nhân ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội ;
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.100 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.0018%.

Bà Vũ Minh Huệ Thành viên Ban kiểm soát

- **Năm sinh:** 1980
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn:**
 - Cử nhân Quản lý hành chính – Học viện Hành chính Quốc gia ;
 - Cử nhân Ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.0017%.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động thường xuyên của Ban kiểm soát

Năm 2018, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau :

- Cập nhật tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2018, xem xét tiến độ thực hiện các dự án đầu tư bất động sản.
- Xem xét, khuyến nghị với Ban Giám đốc các yếu tố có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh như tình hình hàng tồn kho, công nợ phải thu, chính sách bán hàng, công nợ phải thu phải trả.

- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính hợp nhất trước khi công bố thông tin theo quy định.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT; tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT.
- Tiến hành cuộc họp hàng quý của Ban Kiểm soát để thực hiện các chức năng, trách nhiệm của mình theo đúng quy định và trình tự, các thành viên tham dự đầy đủ.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT - BAN GIÁM ĐỐC VÀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA CÔNG TY

- Ban Kiểm soát đã kiểm soát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2018 được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo kinh doanh có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn.
- Giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban TGD trong công tác triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, cũng như trong công tác điều hành, quản lý.
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT, các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, có ý kiến tham luận tại cuộc họp nhằm nâng cao hiệu quả về quản lý, điều hành Công ty.
- Tham gia có ý kiến trong việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2018 trên cơ sở các đơn vị kiểm toán được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT - BAN GIÁM ĐỐC - HĐQT VÀ CỔ ĐÔNG

- Ban Kiểm soát đã được HĐQT mời tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát luôn được HĐQT và Ban Giám đốc cập nhật các tình hình hoạt động của Công ty, cung cấp đầy đủ các thông tin tài liệu phục vụ công tác kiểm tra, giám sát.

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

LƯƠNG, THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG

Họ và tên	Chức danh	Lương/năm	Thù lao/năm	Lợi ích khác
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	0	60.000.000	0
Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT TGD Everland	300.000.000	36.000.000	0
Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT Phó TGD Everland	240.000.000	36.000.000	0
Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	0	36.000.000	0
Trần Ngọc Bích	Thành viên HĐQT TGD Crystal Holidays	156.000.000	36.000.000	0
Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng Everland	300.000.000	0	0
Nguyễn Trọng Phong	Trưởng BKS	0	36.000.000	0
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0	24.000.000	0
Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0	24.000.000	0

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

Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu ngày 09/08/2018	Tỷ lệ	Số cổ phiếu sở hữu ngày 27/08/2018	Tỷ lệ
Thành viên HĐQT Lê Đình Tuấn	1.500.000	5%	470.000	1,57%

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ: KHÔNG CÓ.

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Ban Kiểm soát đã nhận được Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2018, trên cơ sở kiểm tra số liệu và giải trình chi tiết của Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát có ý kiến:

- Số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2018 đã phản ánh một cách trung thực, khách quan, đầy đủ và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính, kế toán của EVERLAND.
- Báo cáo tài chính đã được lập đầy đủ, các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu theo quy định;
- Các chỉ tiêu tài chính được phản ánh tại báo cáo, Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, thẩm định, soát xét và chấp thuận.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TỔNG QUAN

Năm 1987, lần đầu tiên khái niệm về phát triển bền vững được đưa ra bởi Ủy ban Môi trường và Phát triển của Liên hợp quốc, theo đó “Phát triển bền vững là sự phát triển nhằm đáp ứng những nhu cầu hiện tại mà không làm tổn hại tới khả năng đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai”. Cũng theo khoản 4 Điều 3 Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 thì “Phát triển bền vững là phát triển đáp ứng được nhu cầu của thế hệ hiện tại mà không làm tổn hại đến khả năng đáp ứng nhu cầu đó của các thế hệ tương lai trên cơ sở kết hợp chặt chẽ, hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, bảo đảm tiến bộ xã hội và bảo vệ môi trường”.

Đi cùng với sự phát triển về kinh tế và sự tiến bộ vượt bậc về khoa học kỹ thuật công nghệ, trong những năm gần đây phát triển bền vững đang tỏ ra ngày càng là tiêu điểm của các diễn đàn và là mối quan tâm của nhiều quốc gia trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng.

Nhận thức rõ tầm quan trọng trong việc phát triển bền vững, Việt Nam cũng xác định phát triển bền vững là mục tiêu chiến lược và lâu dài, hướng tới tăng trưởng thịnh vượng đi đôi với bảo vệ môi trường, trên nền tảng cải tiến công nghệ qua cách mạng 4.0.

Là doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư các dự án bất động sản, lại cũng là một nhà thầu thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, với sứ mệnh kiến tạo nên các công trình xây dựng, các dự án bất động sản mang phong cách kiến trúc độc đáo, thân thiện và hài hòa với thiên nhiên, kết hợp ứng dụng những loại vật liệu bền, đẹp trong nước và nhập khẩu, góp phần tạo nên những không gian sống và làm việc sang trọng, tiện nghi cho cộng đồng. EVERLAND luôn nhận thức rõ và mong muốn xây dựng một chính sách phát triển bền vững xoay quanh việc phục vụ và đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các nhân tố **“Cổ đông - Người Lao động - Đối tác & Khách hàng - Cộng đồng - Nhà nước”**

ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG

- Luôn luôn đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn trong đầu tư, kinh doanh.
- Minh bạch thông tin và công bố thông tin, đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư.
- Đảm bảo giá trị thị trường của cổ phiếu và giá trị Doanh nghiệp.
- Đảm bảo năng lực quản trị doanh nghiệp.

VỚI CÁC ĐỐI TÁC & KHÁCH HÀNG

- Đảm bảo sự hợp tác và chia sẻ lợi ích, cùng phát triển.
- Phối hợp cùng nhau tiết kiệm năng lượng, kinh doanh hiệu quả.
- Đảm bảo giá thành các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ ổn định, phù hợp.
- Đảm bảo hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ có chất lượng, an toàn.
- Đảm bảo sản phẩm đạt các tiêu chuẩn về kỹ thuật, mỹ thuật, có giá trị gia tăng cao.
- Đảm bảo danh mục sản phẩm đa dạng, đáp ứng sở thích, nhu cầu của nhiều nhóm đối tượng khách hàng khác nhau.
- Thông tin minh bạch, đáng tin cậy, dịch vụ chăm sóc khách hàng tốt.

ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Đảm bảo môi trường làm việc an toàn, tự do, không phân biệt đối xử.
- Đảm bảo chính sách phúc lợi, lương thưởng và chế độ làm việc thỏa đáng.
- Đảm bảo người lao động có cơ hội được đào tạo và thăng tiến.
- Đảm bảo các thành tựu và đóng góp của người lao động được ghi nhận.

ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

- Có các hoạt động cụ thể hỗ trợ vùng bị thiên tai, các hoàn cảnh khó khăn trong cộng đồng.
- Có chính sách cụ thể thu hút, ưu tiên sử dụng lực lượng lao động địa phương.
- Hoạt động SXKD có trách nhiệm, bảo vệ môi trường sống.

ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC

- Tuân thủ đầy đủ chính sách, pháp luật của Nhà nước trong hoạt động đầu tư, kinh doanh.
- Đảm bảo hàng năm có đóng góp vào ngân sách Nhà nước.
- Thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, phí và lệ phí với Nhà nước.



EVERLAND

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TẦM NHÌN 2030

Muốn tạo ra và đóng góp những giá trị bền vững cho nền kinh tế và xã hội, EVERLAND trước hết phải là một doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả, duy trì mức tăng trưởng ổn định và bền vững. EVERLAND nhận thức sâu sắc rằng doanh nghiệp là một tế bào của nền kinh tế, doanh nghiệp có phát triển bền vững thì nền kinh tế mới phát triển bền vững, ngược lại, một khi nền kinh tế phát triển bền vững sẽ tạo môi trường thuận lợi để doanh nghiệp phát triển bền vững. Vì vậy, EVERLAND đã xác định các vấn đề trọng tâm trong mục tiêu và chiến lược phát triển bền vững xoay quanh 03 lĩnh vực chính **“Kinh tế - Môi trường & Tài nguyên - Xã hội”**.

KINH TẾ

- Phần đầu thực hiện mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững cho giai đoạn từ nay đến 2025, tầm nhìn 2030.
- Không ngừng tìm tòi, sáng tạo để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ mới ngày càng ưu việt, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của cả nền kinh tế.
- Kiểm soát tốt các mặt quản trị, tài chính và kinh doanh để ngăn ngừa và hạn chế những rủi ro có thể phát sinh, đảm bảo sự phát triển ổn định và an toàn của doanh nghiệp.
- Bảo đảm hài hòa giữa sự phát triển của Công ty và việc chăm lo bảo đảm quyền lợi cho các cổ đông, các đối tác khách hàng và người lao động cũng như đóng góp ngày càng nhiều cho ngân sách Nhà nước.
- Hợp tác cùng có lợi với các bên thuộc chuỗi giá trị thông qua sự phát triển của thị trường minh bạch và hiệu quả.



MÔI TRƯỜNG & TÀI NGUYÊN

“Kiểm soát hiệu quả hơn nữa các nguồn phát thải gây ô nhiễm môi trường từ quá trình sản xuất, thi công, kiểm soát tốt các loại chất thải ảnh hưởng trực tiếp đến không khí, đất, nước, cây trồng, vật nuôi...”

- Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong công tác quản lý các dự án đầu tư và thi công xây dựng.
- Tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm dịch vụ chất lượng cao, ít gây ô nhiễm môi trường trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ, khách sạn.
- Định lượng và giảm thiểu xuyên suốt quá trình hoạt động và sản xuất đối với phát thải khí nhà kính trong các dự án đầu tư.
- Có chính sách sử dụng tiết kiệm tài nguyên, hạn chế tối đa sự hao hụt về vật tư, nguyên liệu trong quá trình sản xuất, thi công.
- Tăng cường hoạt động tại các xưởng gia công vào các giờ thấp điểm, hạn chế hoạt động trong các giờ cao điểm nhằm tiết kiệm chi phí điện năng, nâng cao ý thức tiết kiệm điện tại văn phòng làm việc.
- Việc sử dụng nguồn nước cũng được Công ty quản lý chặt chẽ để giảm chi phí và góp phần tiết kiệm nước sạch.

XÃ HỘI

- Đảm bảo môi trường làm việc an toàn, đầy đủ quyền lợi cho người lao động.
- Đảm bảo sự minh bạch và trung thực xuyên suốt chuỗi cung ứng. Đảm bảo hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ cung cấp ra thị trường an toàn.
- Không ngừng tạo ra các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng, đáp ứng nhu cầu xã hội và vì sự phát triển cộng đồng.
- Có trách nhiệm cụ thể với cộng đồng, thông qua việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình với nhà nước, với địa phương.
- Tích cực tham gia công tác xã hội và phát triển cộng đồng, vì sự phát triển và tiến bộ chung của đất nước.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
www.everland.vn

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Vinh Chủ tịch
Ông Lê Đình Tuấn Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh Thành viên
Ông Nguyễn Thúc Cẩn Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Bích Thành viên
(Bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Bà Trần Thị Thúy An Thành viên
(Miễn nhiệm ngày 26/04/2018)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Cẩn Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	Ngày 20/9/2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất trong năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực Kế toán, chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc (đã ký)

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư Everland (gọi tắt là “**Công ty**”), được lập ngày 27/03/2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “**Báo cáo tài chính hợp nhất**”)

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0043-2016-156-1

Bùi Ngọc Bình
Phó Tổng Giám đốc (đã ký)
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

- **Tên đơn vị:** Công ty TNHH Kiểm toán VACO.
- **Trụ sở:** Tầng 12A, Tòa nhà Tổng Công ty 319, số 63 Đường Lê Văn Lương, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội;
- **Điện thoại:** 024.35770781
- **Fax:** 024.35770787
- **Website:** www.vaco.com.vn

Xác nhận của đại diện theo pháp luật
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
Chủ tịch HĐQT


Lê Đình Vinh