

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023



# MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## PHẦN MỘT. GIỚI THIỆU CHUNG

4

### I. THÔNG TIN CHUNG

1. Khái quát
2. Quá trình hình thành phát triển
3. Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh
4. Cơ cấu tổ chức quản lý
5. Danh sách các công ty con, thành viên, liên kết

### II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### III. QUẢN TRỊ RỦI RO

### IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Bất Động Sản
2. Xây Dựng
3. Du Lịch
4. Thương Mại - Dịch Vụ

### V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Crystal Holidays Harbour Vân Đồn
2. Crystal Holidays Heritage Lý Sơn
3. Crystal Holidays Marina Phú Yên
4. Tổ Hợp Thương Mại, Dịch Vụ Và Du Lịch Nghỉ Dưỡng Xuân Đài Bay
5. Everland Park
6. Tổ Hợp Đô Thị - Du Lịch Flower World Sa Đéc

## PHẦN HAI. BÁO CÁO TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

24

### I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

### II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

1. Kết quả kinh doanh hợp nhất
2. Kết quả kinh doanh của Everland
3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực
4. Chiến lược phát triển thương hiệu
5. Tình hình đầu tư các dự án
6. Tình hình tài chính Everland

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

### IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### V. ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### VI. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN

# MỤC LỤC

## PHẦN BA. BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ 40

- I. CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
- III. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

## PHẦN BỐN. NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024 50

- I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG
- II. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2024
- III. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2024

## PHẦN NĂM. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 56

- I. TỔNG QUAN VỀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN
- II. MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP

## PHẦN SÁU. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023 ĐÃ KIỂM TOÁN 63

- I. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
- II. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- III. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP



# THÔNGIỆP

## CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Kính gửi Quý cổ đông, khách hàng, đối tác,*

Năm 2023 tình hình thế giới tiếp tục diễn biến bất thường, tác động không nhỏ đến Việt Nam. Dưới sự điều hành của Chính phủ, sự nỗ lực của Ban Lãnh đạo cùng toàn thể CBNV, Tập đoàn Everland đã vững vàng vượt qua thách thức, tận dụng tốt thời cơ để đạt được những thắng lợi khả quan.

Các lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Tập đoàn từng bước phục hồi và phát triển; quy mô các dự án đầu tư tiếp tục mở rộng nhờ gia tăng các hoạt động M&A, quy mô lĩnh vực du lịch và dịch vụ cũng tăng lên đáng kể; các chỉ tiêu tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều được cải thiện; quan hệ tín dụng được khơi thông; không có nợ xấu và nợ trái phiếu; mô hình quản trị Tập đoàn tiếp tục được tái cấu trúc; đội ngũ cán bộ quản lý và nhân sự chất lượng cao được tăng cường; đời sống vật chất và tinh thần của CBNV và người lao động được nâng cao; văn hóa doanh nghiệp tiếp tục có bước phát triển mới; công tác truyền thông, quảng bá thương hiệu được đẩy mạnh, các thương hiệu Everland, Crystal Holidays, CRH... ngày càng được khẳng định và nhận diện rộng rãi trên thị trường.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin bày tỏ sự tri ân đến Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác cùng toàn thể CBNV và người lao động đã tin tưởng, đồng hành cùng Ban lãnh đạo để góp phần đạt được những thắng lợi của Tập đoàn trong năm 2023.

Năm 2024, mặc dù thế giới vẫn còn tiềm ẩn nhiều xung đột và bất ổn, tình hình trong nước còn không ít khó khăn, nhưng những thời cơ, vận hội đang mở ra cho nền kinh tế và cộng đồng doanh nghiệp là rất lớn. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn Everland đã xác định những nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cho năm 2024 là: Kiên trì thực hiện chiến lược phát triển bền vững; Đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản; Tiếp tục mở rộng các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm, dịch vụ mới; Nâng cao hiệu quả tài chính, huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển; Tiếp tục kiện toàn bộ máy, tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao; Chăm lo cải thiện đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV và người lao động; bảo đảm tốt các quyền lợi của Cổ đông; Đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng bá và định vị thương hiệu Everland, Crystal Holidays, CRH trên thị trường trong nước và quốc tế.

Hội đồng quản trị Tập đoàn Everland mong muốn Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác cùng toàn thể CBNV và người lao động tiếp tục quan tâm, đóng góp trí tuệ và tâm huyết cùng Ban Lãnh đạo thực hiện thắng lợi những nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm trên đây, góp phần đưa Tập đoàn Everland không ngừng phát triển.

Trân trọng./.

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Lê Đình Vinh**



# PHẦN 01

## GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

### I. THÔNG TIN CHUNG

1. Khái quát
2. Quá trình hình thành phát triển
3. Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh
4. Cơ cấu tổ chức quản lý
5. Danh sách các công ty con, thành viên, liên kết

### II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### III. QUẢN TRỊ RỦI RO

### IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Bất Động Sản
2. Xây Dựng
3. Du Lịch
4. Thương Mại - Dịch Vụ

### V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Crystal Holidays Harbour Vân Đồn
2. Crystal Holidays Heritage Lý Sơn
3. Crystal Holidays Marina Phú Yên
4. Tổ Hợp Thương Mại, Dịch Vụ Và Du Lịch Nghỉ Dưỡng Xuân Đài Bay
5. Everland Park
6. Tổ Hợp Đô Thị - Du Lịch Flower World Sa Đéc

# I. THÔNG TIN CHUNG

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND</b>
Tên tiếng Anh	<b>EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY</b>
Tên giao dịch	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND EVERLAND GROUP., JSC</b>
Tên viết tắt	<b>EVERLAND GROUP., JSC</b>

Trụ sở chính	<b>Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.</b>
Điện thoại	<b>(84-24) 6666 8080</b>
Fax	<b>(84-24) 3200 1234</b>
Website	<b>www.everland.vn</b>
Mã cổ phiếu	<b>EVG (HSX)</b>

Giấy chứng nhận ĐKKD **Số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 09/06/2023.**

Vốn điều lệ **2.152.498.360.000 Đồng**  
(Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Lĩnh vực kinh doanh **Bất động sản, Du lịch, Xây dựng, Thương mại**

## 2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**2009**

**2010**

**2011**

**2014**

Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được thành lập năm 2009 với lĩnh vực kinh doanh chính là cung ứng vật liệu xây dựng, tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản. Năm 2010, Sàn Giao dịch Bất động sản Everland chính thức đi vào hoạt động.

Công ty mở rộng kinh doanh các sản phẩm đá ốp lát, gạch, ngói, vật liệu nội ngoại thất cao cấp nhập khẩu từ thị trường Ấn Độ, Trung Quốc, Nhật Bản, Châu Âu và Nam Mỹ... thông qua hệ thống siêu thị Luxury Houses tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc. Bên cạnh đó, Everland còn là nhà thầu uy tín, chuyên thi công hoàn thiện các công trình dân dụng, trụ sở làm việc các cơ quan, doanh nghiệp.

## 2015

Everland bắt đầu chuyển hướng sang lĩnh vực bất động sản bằng việc hợp tác với các đối tác triển khai dự án tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác. Cũng trong giai đoạn này, quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Công ty có sự tăng trưởng mạnh; uy tín và thương hiệu của Everland được khẳng định vững chắc trên thị trường.

## 2016

## 2017

Ngày 19/02/2017, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng với số vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Ngày 08/06/2017, 30 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (Mã chứng khoán: EVG) được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE). Đây là dấu mốc quan trọng nâng tầm vị thế Công ty và nâng cao năng lực quản trị theo hướng minh bạch và chuyên nghiệp.

## 2018

## 2022

Đại dịch Covid 19 bùng phát trên toàn thế giới, gây tác động sâu sắc về kinh tế - xã hội đối với các quốc gia, trong đó có Việt Nam. Các doanh nghiệp và người dân phải thực hiện giãn cách xã hội và các biện pháp phòng chống dịch nghiêm ngặt của Chính phủ. Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Everland vẫn nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh, chăm lo sức khỏe và đời sống cho người lao động. Tuy nhiên, như nhiều doanh nghiệp khác, Tập đoàn Everland đã phải điều chỉnh chiến lược đầu tư, kinh doanh trong giai đoạn này theo hướng tái cấu trúc ngành nghề và mô hình hoạt động, thu hẹp quy mô các lĩnh vực, giãn tiến độ triển khai một số dự án, v.v... để thích ứng với tình hình và giảm thiểu các thiệt hại, rủi ro.

## 2021

## 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Everland đổi tên thành Tập đoàn Everland (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 03/06/2020), hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Tập đoàn Everland tiếp tục gia tăng, các lĩnh vực hoạt động không ngừng được mở rộng. Trong đó, lĩnh vực đầu tư bất động sản có sự tăng tốc với hàng loạt dự án được triển khai trên cả nước. Lĩnh vực du lịch dịch vụ có bước đột phá với nhiều thương hiệu mới ra đời như Crystal Holidays Hospitality (quản lý khách sạn), Crystal Holidays Marina (cảng biển), Crystal Holidays Cruise (du thuyền), Active Travel (du lịch)...

## 2019

## 2023

Bước vào giai đoạn phục hồi sau đại dịch Covid 19, một mặt Tập đoàn Everland tiếp tục quá trình tái cấu trúc nhằm tối ưu hóa mô hình quản trị và kinh doanh; mặt khác tăng cường mở rộng quy mô đầu tư, tăng tốc triển khai các dự án, đẩy mạnh hoạt động M&A trên toàn quốc nhằm định vị vững chắc thương hiệu Tập đoàn Everland là "Nhà phát triển bất động sản bền vững". Bên cạnh đó, Tập đoàn Everland đẩy mạnh phát triển các thương hiệu về du lịch, dịch vụ và tăng cường mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác uy tín trong các lĩnh vực xây dựng, công nghệ, điện tử, du lịch, quản lý khách sạn... trong và ngoài nước.

## Nay

### 3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH & ĐỊA BÀN KINH DOANH

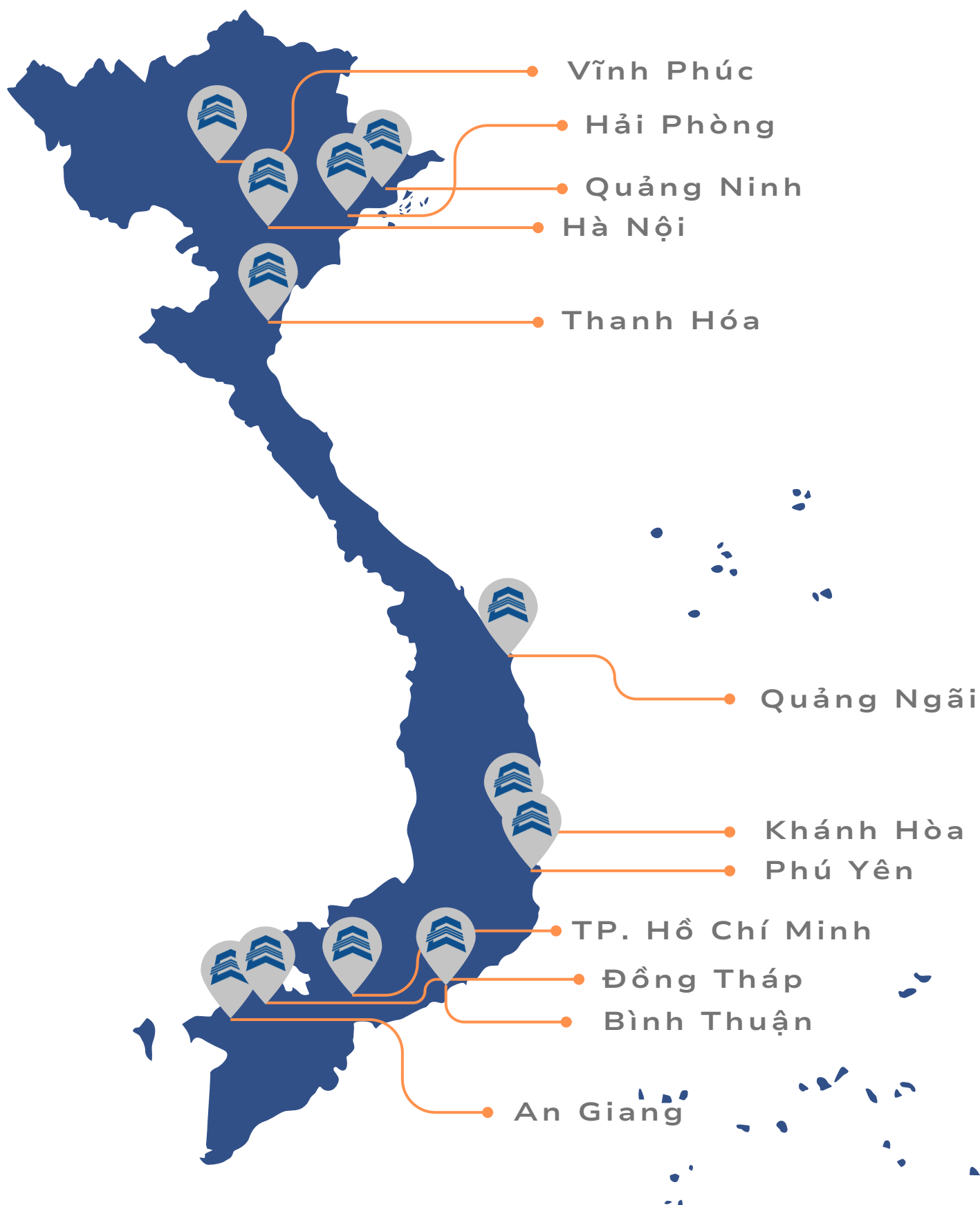
#### 3.1. Ngành nghề kinh doanh

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



### 3.2.Địa bàn kinh doanh

Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa; Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Bình Thuận, Đồng Nai, An Giang, Đồng Tháp, Hồ Chí Minh.



## 4. CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ

### 4.1. Sơ đồ tổ chức bộ máy của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland



#### 4.2.Sơ đồ tổ chức của Everland và các công ty con, công ty thành viên



#### 4.3.Cơ cấu tổ chức quản trị

Cơ cấu tổ chức quản trị của Everland gồm





## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

## BAN KIỂM SOÁT

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

## CÁC PHÒNG, BAN CHỨC NĂNG

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

## 5. DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

### 5.1. Công ty con

#### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VÂN ĐỒN

- Địa chỉ: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 5701987961 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2021.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 VND (Bảy trăm năm mươi tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 60% vốn điều lệ.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND PHÚ YÊN

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107514311 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 91,25% vốn điều lệ.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN ĐÀI BAY

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0106800084 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 24/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng, Dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).

#### CÔNG TY CỔ PHẦN META TOUR

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0110017006 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15/12/2023.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế, dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 90% vốn điều lệ.

## 5.2. Công ty liên kết

### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND AN GIANG

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà - 49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0317140817 do Sở KH&ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Dịch vụ du lịch, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm tỷ đồng).

## 5.3. Công ty thành viên

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ CRH

- Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107930713 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15/09/2023.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ giải trí; Du lịch lữ hành; Đại lý vé máy bay; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 18,92% vốn điều lệ.

### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND ĐÔNG SƠN

- Địa chỉ: Kiot số 4 phố Vĩnh Sơn, thị Trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 2802910430 do Sở KH&ĐT tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 11/12/2020, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 28/07/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng).

### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VĨNH PHÚC

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/05/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ: 140.000.000.000 VND (Một trăm bốn mươi tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 25% vốn điều lệ.



## II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### 1. TÂM NHÌN



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

### 2. SỨ MỆNH

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

### 3. GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**Văn hóa:** Gắn kết cùng phát triển

**Tinh thần:** Sáng tạo, cống hiến

**Hành động:** An toàn, hiệu quả

**Sản phẩm:** Niềm tin của khách hàng

### 4. TRIẾT LÝ KINH DOANH

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

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

## III. QUẢN TRỊ RỦI RO

### 1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Năm 2023, tình hình thế giới tiếp tục gặp nhiều thách thức. Nền kinh tế hầu hết các nước đều tăng trưởng chậm khiến tổng cầu hàng hóa giảm; lạm phát vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công của chính phủ tăng lên mức kỷ lục. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với dự báo trước đây theo các hướng khác nhau nhưng hầu hết các dự báo đều thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022. Ở trong nước, nền kinh tế Việt Nam chịu tác động đáng kể từ bên ngoài. Các động lực tăng trưởng bị chậm lại hoặc suy giảm, không phát huy hiệu quả, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Tăng trưởng GDP đạt 5,05%, thấp hơn chỉ tiêu đề ra là 6,5%.

Trước những rủi ro, biến động của nền kinh tế thế giới và trong nước, Tập đoàn Everland đã chủ động theo dõi sát mọi diễn biến của nền kinh tế và thị trường, nhận diện khó khăn, thách thức và cơ hội nảy sinh để kịp thời đề ra các biện pháp ứng phó hữu hiệu. Tập đoàn đã chủ động điều chỉnh nhịp độ đầu tư, tiến độ triển khai các dự án bất động sản một cách hợp lý, điều tiết các nguồn lực đầu tư hài hòa, tập trung nguồn lực cho các dự án đem lại hiệu quả sớm, đồng thời tăng cường hoạt động M&A các dự án có nhiều tiềm năng để gia tăng tài sản và cơ hội phát triển trong tương lai.

### 2. RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

Hệ thống pháp luật của Việt Nam đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện, các quy định pháp luật thường xuyên được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới để phù hợp với yêu cầu của thực tiễn. Trong năm 2023 và đầu 2024, lần lượt các Luật Đất đai sửa đổi, Luật Nhà ở sửa đổi, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, cùng hàng loạt nghị định hướng dẫn các luật trên đã được ban hành. Những sửa đổi, bổ sung này một mặt góp phần tháo gỡ những vướng mắc pháp lý cho các doanh nghiệp trong thực tiễn hoạt động, giúp cho môi trường đầu tư, kinh doanh ngày càng thông thoáng, nhưng mặt khác, sự thay đổi thường xuyên của pháp luật cũng khiến cho môi trường đầu tư kinh doanh nói chung và môi trường pháp lý nói riêng trở nên bất ổn, đặt các doanh nghiệp và nhà đầu tư trước những rủi ro về pháp lý rất lớn.

Để quản trị rủi ro pháp lý, Tập đoàn Everland đã chủ động theo dõi sát sao những chuyển động trong hoạt động lập pháp, nắm chắc các quy định pháp luật được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới có liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn. Ban pháp chế Tập đoàn có trách nhiệm thường xuyên rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chế nội bộ, các hồ sơ pháp lý dự án đầu tư và các hồ sơ kinh doanh của Tập đoàn và các công ty con, đảm bảo luôn cập nhật và phù hợp với các quy định mới của pháp luật, giảm thiểu tối đa những rủi ro có thể nảy sinh từ những thay đổi của pháp luật.

### 3. RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ VÀ KINH TẾ NGÀNH

Các chỉ số kinh tế vĩ mô như tỷ lệ tăng trưởng GDP toàn cầu và từng quốc gia, tỷ lệ lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... đều có ảnh hưởng lên các nền kinh tế nói chung cũng như từng ngành kinh tế. Trong năm 2023, GDP toàn cầu được dự báo tăng khoảng 2,2%, mức thấp nhất trong nhiều thập kỷ gần đây. Trong khi tỷ lệ lạm phát ở nhiều quốc gia châu Âu, và Bắc Mỹ tăng cao, buộc các Chính phủ phải duy trì chính sách lãi suất cao để điều tiết thị trường tài chính, khiến cho sức cầu của các nền kinh tế nói chung cũng như sức mua của người dân và doanh nghiệp ở các quốc gia đều giảm sút. Điều này đã gây tác động tiêu cực lên các ngành du lịch, dịch vụ, bất động sản...

Ngoài tác động của các yếu tố kinh tế vĩ mô toàn cầu, trong năm qua ngành bất động sản, xây dựng, du lịch dịch vụ tại Việt Nam còn chịu ảnh hưởng bởi hàng loạt yếu tố bất lợi khác như thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng do cung vượt cầu, tồn kho bất động sản lớn, ngành du lịch phục hồi chậm do hàng loạt yếu tố như mức tiêu dùng giảm, giá vé máy bay liên tục tăng, chính sách visa còn chưa hợp lý, v.v... khiến các doanh nghiệp hoạt động trong những ngành này tiếp tục gặp khó khăn. Để quản trị các rủi ro về kinh tế vĩ mô và kinh tế ngành, Tập đoàn Everland đã chủ động nghiên cứu, đưa ra các giải pháp như tiết giảm chi phí để giảm giá thành sản phẩm, dịch vụ; đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ; xây dựng chính sách giá phù hợp với túi tiền của người tiêu dùng; áp dụng các chính sách khuyến mại và các ưu đãi hấp dẫn để kích cầu và thu hút khách hàng sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn.

## 4. RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Rủi ro về môi trường là các mối đe dọa thực tế hoặc tiềm ẩn tác động đến môi trường thông qua nguồn nước thải, khí thải, chất thải, hoặc gây suy giảm tài nguyên thiên nhiên, biến đổi khí hậu... Những năm gần đây, đặc biệt là trong năm 2023, chính phủ hàng loạt nước trong đó có Việt Nam đã và đang có những chính sách, giải pháp quyết liệt và ban hành những quy định nghiêm ngặt để kiểm soát tình trạng phát thải khí CO<sub>2</sub> và các nguồn phát thải khác gây nguy hại đến môi trường, đồng thời nâng cao trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp trong việc kiểm soát phát thải, khắc phục sự cố về môi trường. Điều này khiến cho chi phí về bảo vệ môi trường ngày càng gia tăng, đè nặng lên các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực về bất động sản, xây dựng, du lịch...

Để kiểm soát rủi ro về môi trường, Tập đoàn Everland luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong các hoạt động đầu tư, xây dựng, du lịch và dịch vụ. Đối với các dự án đầu tư bất động sản và xây dựng, Tập đoàn luôn chấp hành nghiêm chỉnh quy trình lập và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), các tiêu chuẩn, quy chuẩn về bảo vệ môi trường, phòng chống ô nhiễm. Bên cạnh đó, Tập đoàn luôn sẵn sàng các giải pháp ứng phó và khắc phục sự cố về môi trường để ngăn ngừa và giảm thiểu các thiệt hại xảy ra.

## 5. RỦI RO ĐẶC THÙ

### Rủi ro về tiến độ triển khai dự án

Đặc thù của lĩnh vực đầu tư bất động sản là nhu cầu về vốn rất lớn, tiến độ thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm, nhất là trong bối cảnh thị trường bất động sản ảm đạm hiện nay. Điều này có thể gây ra rủi ro tăng chi phí, giảm lợi nhuận, thậm chí mất cân đối dòng tiền của doanh nghiệp chủ đầu tư.

Để kiểm soát rủi ro này, Tập đoàn Everland chủ yếu sử dụng vốn tự có và các nguồn vốn thặng dư để đầu tư các dự án bất động sản. Nguồn vốn tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp chỉ được huy động khi cần thiết và với một tỷ lệ an toàn. Đồng thời Tập đoàn rất coi trọng việc sử dụng các nguồn vốn này có hiệu quả để đảm bảo khả năng thanh toán gốc và lãi.

### Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Giải phóng mặt bằng là vướng mắc lớn nhất của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay. Việc chậm trễ trong khâu giải phóng mặt bằng có thể dẫn đến chậm tiến độ triển khai dự án, làm đội chi phí đầu tư, làm phát sinh các vấn đề phức tạp khác, thậm chí có thể khiến dự án bị đổ vỡ.

Để kiểm soát rủi ro này, Tập đoàn Everland luôn chú trọng việc xây dựng phương án đền bù, hỗ trợ tái định cư các dự án, trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở thực hiện; xây dựng các chính sách đền bù, hỗ trợ linh hoạt, đảm bảo hài hòa lợi ích người dân và doanh nghiệp trong công tác giải phóng mặt bằng, tạo đồng thuận cao để người dân tự nguyện nhận đền bù.



## IV. CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

Các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland gồm: Bất động sản, Xây dựng, Du lịch, Thương mại - Dịch vụ. Trong đó, Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chủ đạo; Xây dựng là lĩnh vực truyền thống; Du lịch là động lực tăng trưởng; Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực gắn kết giữa các lĩnh vực còn lại là Bất động sản - Xây dựng - Du lịch.

### 1. BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

### 2. XÂY DỰNG

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

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

### 3. DU LỊCH

Du lịch là lĩnh động lực tăng trưởng của Tập đoàn Everland và các công ty thành viên. Với lợi thế của một đơn vị tiên phong phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn Everland có năng lực cung cấp một số lượng lớn phòng khách sạn, villa, bungalow phục vụ khai thác du lịch, và số lượng này sẽ liên tục được bổ sung trong tương lai. Vừa đầu tư hạ tầng du lịch, vừa tổ chức hoạt động khai thác du lịch cũng là cách đi riêng trong chiến lược phát triển của Tập đoàn Everland so với nhiều đơn vị khác trên thị trường.

Hiện tại, thông qua các công ty con và công ty liên kết, Tập đoàn Everland sở hữu hàng loạt thương hiệu uy tín về du lịch như: Crystal holidays, Active Travel Asia, Mekong Tour, Meta Tour, Indochina Tour, Blue Diamond... Các thương hiệu này hiện nay đang trực tiếp quản lý, vận hành các khu du lịch, nghỉ dưỡng do Tập đoàn Everland đầu tư, khai thác hoặc liên kết sở hữu trên cả nước. Đồng thời trực tiếp phục vụ du khách với hơn 300 tour du lịch in-bound, out-bound và nội địa kết nối hàng nghìn điểm đến tại Việt Nam và trên toàn thế giới.

Chiến lược của Tập đoàn Everland là lựa chọn con đường phát triển du lịch bền vững. Tập đoàn luôn nỗ lực sáng tạo, đổi mới không ngừng, đón đầu xu thế phát triển về công nghệ và nhu cầu của thị trường mang lại những sản phẩm du lịch chất lượng, đa dạng, mang tầm quốc tế nhưng vẫn bảo tồn nguyên vẹn các nét đẹp văn hóa bản địa và di sản địa phương.

### 4. THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực đóng vai trò động lực cho sự phát triển năng động, nhằm tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn và các công ty thành viên. Theo chiến lược của Tập đoàn Everland, hoạt động thương mại chủ yếu nhằm mục tiêu gắn kết và tương hỗ cho các lĩnh vực xây dựng và bất động sản, do đó sẽ tập trung vào mảng nhập khẩu và cung ứng vật liệu xây dựng, nguyên liệu, thiết bị công trình. Các mặt hàng kinh doanh chủ đạo vẫn là xi măng, sắt thép, đá ốp lát, gạch ngói nhập khẩu, thiết bị vệ sinh, thép định hình, khung nhôm, kính xây dựng, v.v... Trong khi đó, hoạt động dịch vụ sẽ tập trung chủ yếu vào các nhóm dịch vụ gia tăng nhằm khai thác hiệu quả và tăng thêm tiện ích cho các dự án bất động sản đô thị, nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú, hạ tầng du lịch do Tập đoàn đầu tư, gồm: Quản lý khách sạn, Nhà hàng, ăn uống (F&B), Trung tâm thương mại, outlet, mua sắm, Vui chơi giải trí, Du thuyền, Sân golf, Khai thác hạ tầng dịch vụ du lịch (bến cảng, bãi tắm...).

# V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

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



Nằm trong quần thể Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên tại trung tâm thị trấn Cái Rồng, huyện Vân Đồn, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là tổ hợp nghỉ dưỡng - giải trí - giao thương cao cấp quy mô lớn, đồng bộ và hiện đại bậc nhất tại Vân Đồn, và là một trong những dự án động lực cho sự phát triển của Khu kinh tế Vân Đồn trong tương lai.

Tọa lạc tại vị trí 2 mặt tiền tiếp giáp vịnh Bái Tử Long, dự án cách Bến cảng cao cấp Ao Tiên chỉ 5 phút đi bộ, cách Cảng hàng không Quốc tế Vân Đồn 7 km, cách tuyến đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái 5 km. Quy mô dự án gồm 5 tòa khách sạn và căn hộ "resort apartment", 1 tòa trung tâm hội nghị quốc tế 1.500 chỗ, cùng các công trình phụ trợ cao cấp về nghỉ dưỡng, thể thao, giải trí, mua sắm. Được quy hoạch bài bản và thiết kế, thi công, giám sát và quản lý bởi các thương hiệu uy tín trong và ngoài nước, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn hứa hẹn trở thành một điểm nhấn kiến trúc tuyệt đẹp giữa kỳ quan Vịnh Bái Tử Long, một điểm đến mới đầy quyến rũ và khác biệt dành cho du khách, thương gia, nhà đầu tư trong nước và quốc tế đến với Vân Đồn.



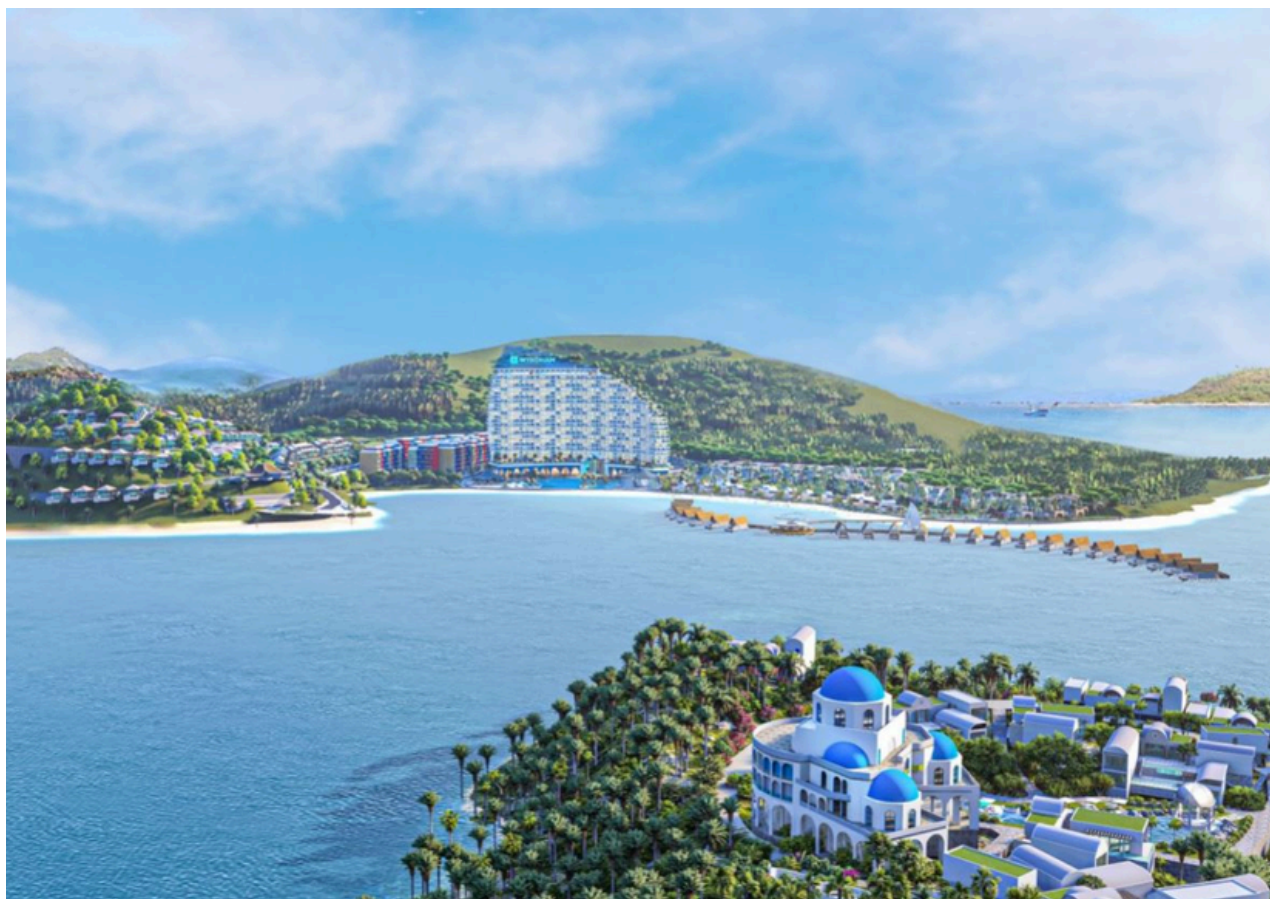
## 2. TỔ HỢP DU LỊCH VĂN HÓA DI SẢN LÝ SƠN (CRYSTAL HOLIDAYS HERITAGE LÝ SƠN)



Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Crystal Holidays Heritage Lý Sơn) nằm tại huyện đảo Lý Sơn – nơi được mệnh danh là thiên đường biển xanh của tỉnh Quảng Ngãi. Với mong muốn cùng chung tay xây dựng Lý Sơn thành đô thị biển xanh, sạch, đẹp, bảo tồn và khai thác bền vững tài nguyên thiên nhiên, các giá trị địa chất và văn hóa độc đáo của khu vực, Crystal Holidays Heritage Lý Sơn được đầu tư xây dựng và khai thác theo tiêu chuẩn khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp 5\* đầu tiên của huyện đảo Lý Sơn và được quản lý vận hành bởi thương hiệu chuyên nghiệp hàng đầu thế giới về du lịch.

Khi dự án đi vào hoạt động, nơi đây sẽ trở thành điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng hấp dẫn dành cho du khách trong và ngoài nước, là nơi khám phá vẻ đẹp kỳ bí của di sản địa chất độc đáo có một không hai; đồng thời, là không gian văn hóa đặc sắc phục vụ khách tham quan tìm hiểu về huyện đảo Lý Sơn và nền văn hóa Sa Huỳnh, qua đó góp phần giữ gìn, bảo tồn kho tàng di sản văn hóa vật thể và phi vật thể quý giá của quốc gia và nhân loại.

### 3. TỔ HỢP DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG CRYSTAL HOLIDAYS MARINA PHÚ YÊN (KHU NGHỈ DƯỠNG VŨNG LẮM)



Cách trung tâm thị xã Sông Cầu 12 km về phía Nam, Crystal Holidays Marina Phú Yên tọa lạc tại vị trí vô cùng đặc địa, nằm dọc theo tuyến Quốc lộ 1A, sở hữu tầm nhìn view biển và ôm trọn Khu di tích lịch sử đặc biệt Vũng Lắm – nơi ghi dấu sự kiện giao thương đầu tiên giữa Việt Nam và Hoa Kỳ trong thế kỷ 19. Vị trí Dự án cũng nằm ở trung tâm vùng di sản văn hóa và danh thắng nổi tiếng của tỉnh Phú Yên và cả vùng Nam Trung Bộ.

Lấy cảm hứng từ “Vùng đất của các vị thần”, nơi đây sẽ hình thành quần thể các cụm nghỉ dưỡng cao cấp được đặt tên theo các vị thần trong thần thoại Hy Lạp, với các biệt thự nghỉ dưỡng mặt biển, bungalow trên mặt nước, các tòa lâu đài trên đảo Cù lao Ông Xá, khu phố thương mại (shophouse) và 01 khách sạn cao 25 tầng với 520 phòng ngủ tiêu chuẩn 5\*. Dự án cũng sở hữu đầy đủ các công trình dịch vụ tiện ích như hồ bơi nước mặn, bến du thuyền, bãi tắm, đường dạo ven biển, nhà hàng, spa, khu mua sắm, các câu lạc bộ thể thao,... Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ tái hiện khung cảnh làng chài Santorini của vùng Địa Trung Hải, pha trộn với những nét tinh hoa kiến trúc và văn hóa bản địa tạo thành một kiệt tác kiến trúc tráng lệ, một điểm nhấn về cảnh quan và tiện ích đẳng cấp phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế đến với thị xã Sông Cầu nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.



#### 4. TỔ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG XUÂN ĐÀI BAY



Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tọa lạc tại vị trí cửa ngõ Di tích thắng cảnh quốc gia Vịnh Xuân Đài - một trong những vịnh biển đẹp nhất Việt Nam, nơi được ví như “thiên đường ngủ quên” đang chờ được đánh thức. Với địa thế lưng tựa núi, mặt hướng vịnh và có độ cao 90 - 120m so với mặt nước biển, từ nơi đây du khách có thể phóng tầm mắt chiêm ngưỡng toàn cảnh Vịnh Xuân Đài và các danh thắng thiên nhiên như Hòn Gió, Bãi Ôm, Ghành Đỏ, Ghành Đá Đĩa...

Từ ý tưởng tôn trọng và bảo tồn tự nhiên, tận dụng lợi thế về địa hình, cảnh quan và các giá trị văn hóa bản địa, Xuân Đài Bay được thiết kế mô phỏng khung cảnh làng chài Châu Á, với các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và bungalow giữa lưng chừng núi, khu phố thương mại (shophouse), hồ bơi, nhà hàng 360o và một khách sạn 4\* cao 9 tầng, đi kèm các công trình tiện ích như công viên nước, vườn hoa, cây cảnh, đường dạo bộ, bãi biển... Khi đi vào khai thác, Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay cùng với Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ tạo thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng đồng bộ 4-6\* độc nhất vô nhị tại Phú Yên.

## 5. TỔ HỢP VUI CHƠI GIẢI TRÍ VÀ NGHỈ DƯỠNG EVERLAND PARK



Nằm ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, cách trung tâm thành phố Nha Trang 15 km và cách Khu kinh tế Vân Phong 20 km dọc theo Quốc lộ 1A, Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park được ví như một dải lụa xanh vắt qua sườn núi chạy về hướng biển, kết nối với Đầm Nha Phu và Vịnh Nha Trang xinh đẹp.

Nhằm đáp ứng nhu cầu về nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và mua sắm của khách du lịch tại thành phố biển Nha Trang, Everland Park được quy hoạch bao gồm quần thể các công trình: Khu biệt thự nghỉ dưỡng trên núi, biệt thự hướng biển, khu phố mua sắm, outlet, khu leo núi, công viên cây xanh, bến du thuyền, du thể thao và dịch vụ trên biển,... Tất cả đều được thiết kế theo phong cách mở, hiện đại, chú trọng các tiện ích phục vụ mọi nhu cầu của khách du lịch nhưng vẫn tôn trọng bảo tồn thiên nhiên, cảnh quan môi trường.



## 6. TỔ HỢP ĐÔ THỊ - DU LỊCH FLOWER WORLD SA ĐÉC



Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc nằm ở cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Sa Đéc, đóng vai trò là dự án động lực về phát triển đô thị và du lịch của Đồng Tháp nói chung và khu vực Tây Nam Bộ nói riêng.

Lấy cảm hứng từ danh xưng “Khu vườn của Nam Bộ” mà người Pháp đặt cho mảnh đất này, Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc tái hiện khung cảnh khu nhà vườn Đông Dương thơ mộng, kết hợp chức năng du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí nhằm khai thác giá trị cảnh quan và vẻ đẹp của các làng hoa cổ có tuổi đời hàng trăm năm. Dự án bao gồm sản phẩm đa dạng: resort, khách sạn, nhà vườn, biệt thự, khu phố thương mại, shophouse, vườn hoa, công viên cây xanh, hồ nước, khu cắm trại, khu trải nghiệm trồng và thu hoạch hoa tươi, v.v...Điểm nhấn trung tâm của Dự án là Bảo tàng hoa có quy mô lớn nhất cả nước, quảng trường và các khu chuyên đề dành cho các hoạt động giao lưu văn hóa, thương mại, tổ chức festival hoa, triển lãm hoa và các làng nghề truyền thống của địa phương...

Dự án được kỳ vọng sẽ biến Sa Đéc trở thành một điểm đến mới hấp dẫn, qua đó góp phần nâng tầm thương hiệu du lịch của thủ phủ hoa Sa Đéc nói riêng và tỉnh Đồng Tháp nói chung.

# PHẦN 02

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

### I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

### II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

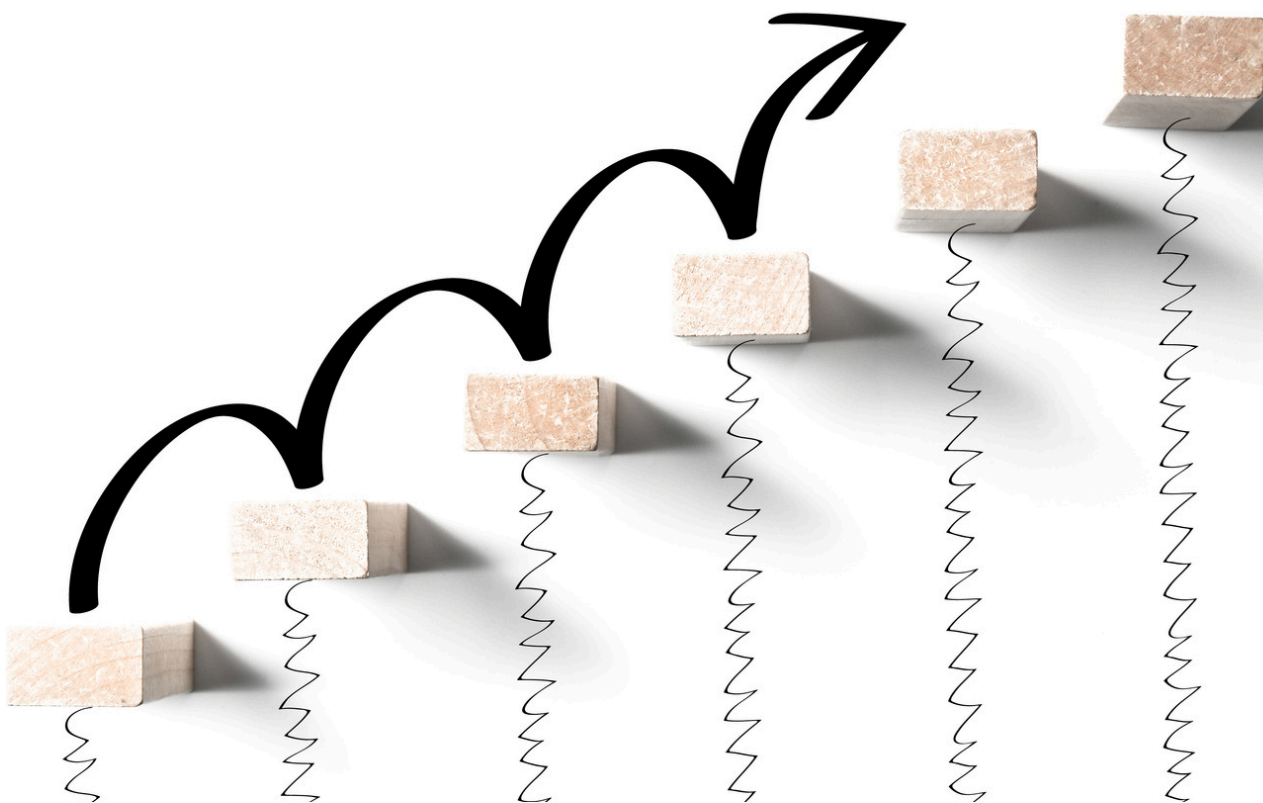
1. Kết quả kinh doanh hợp nhất
2. Kết quả kinh doanh của Everland
3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực
4. Chiến lược phát triển thương hiệu
5. Tình hình đầu tư các dự án
6. Tình hình tài chính Everland

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

### IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### V. ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### VI. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN





# I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

## 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THẾ GIỚI

Năm 2023, tình hình thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Hầu hết các nền kinh tế đều tăng trưởng chậm; lạm phát trung bình vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ bị thắt chặt, nợ công của chính phủ tăng lên mức kỷ lục, xung đột Nga - Ucraina vẫn căng thẳng, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với trước đó, hầu hết cho thấy đều thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022.

## 2. TẠI VIỆT NAM

Ở trong nước, nền kinh tế Việt Nam chịu tác động đáng kể từ bên ngoài. Các động lực tăng trưởng bị chậm lại hoặc suy giảm, không phát huy hiệu quả, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, thị trường tài chính, tín dụng bị thắt chặt, thị trường du lịch tuy có phục hồi nhưng còn chậm. Tuy nhiên, với những nỗ lực không ngừng nghỉ của Chính phủ, doanh nghiệp và người dân nhằm khai thông các nguồn lực, đẩy mạnh các hoạt động đầu tư, sản xuất-kinh doanh, tiêu dùng, nền kinh tế Việt Nam vẫn có một năm đầy khởi sắc. GDP năm 2023 của cả nước đạt khoảng trên 5,05%, cao hơn gấp đôi mức tăng GDP trung bình thế giới và thuộc nhóm các nước có tốc độ tăng trưởng cao nhất thế giới.



## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

Trước khó khăn chung của nền kinh tế và ngành bất động sản, du lịch, Ban Tổng giám đốc Tập đoàn Everland dưới sự chỉ đạo của HĐQT đã kiên trì bám sát các mục tiêu, nhiệm vụ kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua, đề ra các giải pháp linh hoạt để thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023 với các kết quả cụ thể như sau:

### 1. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH HỢP NHẤT (ĐÃ KIỂM TOÁN)

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục chỉ tiêu	Giá trị thực hiện năm 2023
1	Tổng doanh thu	1.090.134.190.400
2	Lợi nhuận sau thuế	31.435.352.432
3	Tổng tài sản	3.601.142.362.409
4	Vốn chủ sở hữu	2.629.310.515.961

### 2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CỦA CÔNG TY MẸ (ĐÃ KIỂM TOÁN)

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Giá trị thực hiện (Tỷ VNĐ)	Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch (%)	Tỷ lệ tăng trưởng so với năm 2022 (%)
1	Tổng doanh thu	678.120.027.956	(-29%)	(-16%)
2	Lợi nhuận sau thuế	25.580.975.705	(-79%)	11%
3	Tổng tài sản	2.927.959.846.066	17%	28%



## 3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG LĨNH VỰC

### 3.1. Lĩnh vực Bất động sản

Dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn” được tập trung đẩy mạnh thi công để hoàn thành và đưa vào sử dụng đúng tiến độ. Việc bán sản phẩm căn hộ của dự án cũng được triển khai song song với tiến độ thi công.

Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay đã hoàn thành GPMB, thiết kế cơ sở dự án “Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay”. Hiện đang hoàn thiện thủ tục giao đất và xin cấp phép xây dựng để triển khai dự án trong Quý II/2024.

Công ty cổ phần Everland Phú Yên đã hoàn thành cơ bản công tác GPMB dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Marina Phú Yên”, hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước phân khu trên đảo Cù lao ông Xá.

Các dự án đầu tư khác của Tập đoàn tại Quảng Ngãi, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Đồng Tháp... cũng đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý. Trong đó, dự án “Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn” đã GPMB xong, hoàn thành cập nhật vào đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt) và Quy hoạch phân khu 1/2000 đô thị Lý Sơn và Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Lý Sơn; dự án “Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc” tại Đồng Tháp được phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án thành phần, trong đó dự án “Khu đô thị Bốn Mùa” quy mô 23,2 ha đã có quyết định chủ trương đầu tư.

Năm 2023 mặc dù thị trường Bất động sản đang trầm lắng, nhiều doanh nghiệp BĐS gặp khó khăn, nhưng với tầm nhìn dài hạn và chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn đã tranh thủ thời cơ để xúc tiến M&A và mua lại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị tiềm năng tại Hà Nội, Đồng Nai, Bình Thuận,...

Ngoài ra, trong năm vừa qua Tập đoàn Everland tiếp tục tiến hành khảo sát để mở rộng các dự án đầu tư tại một số địa phương như Quảng Ninh, Hải Phòng, Thanh Hóa...

### 3.2. Lĩnh vực kinh doanh thương mại, du lịch, dịch vụ

Doanh thu từ lĩnh vực truyền thống là kinh doanh vật liệu xây dựng vẫn được duy trì. Bên cạnh đó, doanh thu từ kinh doanh vận tải du lịch, bán lẻ, F&B... của các công ty thành viên cũng không ngừng gia tăng.

Trong lĩnh vực du lịch, Công ty cổ phần Du lịch Crystal Holidays tiếp tục đẩy mạnh khai thác các tour in-bound truyền thống như Active Travel Asia, Indochina Tour, Mekong Tour... Bên cạnh đó, Crystal Holidays cũng tăng cường các tour du lịch nội địa tới các điểm đến như Hạ Long, Vân Đồn, Đà Nẵng, Nha Trang, Phan Thiết, Phú Quốc... Trong năm 2023, Crystal Holidays cũng tiếp nhận, quản lý và khai thác các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; đồng thời không ngừng mở rộng mạng lưới liên kết các khách sạn, cơ sở lưu trú, hoàn thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch để phục vụ khách hàng ngày một tốt hơn.

### **3.3.Lĩnh vực tài chính và phát triển nguồn vốn**

Hết năm 2023, tổng tài sản của công ty mẹ Everland đạt 2.928 tỷ đồng, tăng 17% so với năm 2022; vốn chủ sở hữu là 2.257 tỷ đồng; trong khi tổng tài sản hợp nhất của Tập đoàn là 3.601 tỷ đồng, tăng 35% so với năm 2022, vốn chủ sở hữu hợp nhất là 2.629 tỷ đồng. Trong bối cảnh thị trường tài chính tín dụng gặp khó khăn, Tập đoàn đã ưu tiên lựa chọn giải pháp tài chính an toàn, dựa chủ yếu vào vốn chủ sở hữu, không dùng đòn bẩy tài chính. Do vậy, hiện tại dư nợ tín dụng trung và dài hạn của Tập đoàn và các công ty con đều ở ngưỡng an toàn, không có nợ trái phiếu.

Tình hình thanh toán công nợ với khách hàng cũng đảm bảo đúng tiến độ, không có nợ xấu. Công ty cũng hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

### **3.4.Lĩnh vực xây dựng, quảng bá thương hiệu và hợp tác phát triển**

Công tác truyền thông, xây dựng và quảng bá thương hiệu được triển khai ngày càng bài bản, đồng bộ, bám sát chiến lược đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn. Hệ thống nhận diện thương hiệu của Tập đoàn như website, profile... đã được làm mới, có giao diện và tính năng hiện đại, nội dung phong phú, hấp dẫn.

Thương hiệu Everland “Nhà phát triển bất động sản bền vững” đang được định vị vững chắc trên thị trường. Nhiều sản phẩm của Tập đoàn trong lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ của Tập đoàn Everland và các công ty thành viên cũng đang dần được nhận diện rộng rãi và trở nên quen thuộc với khách hàng.

Trong năm 2023, Tập đoàn tiếp tục tăng cường, mở rộng quan hệ hợp tác toàn diện với các đối tác lớn trong và ngoài nước như Tập đoàn Unicons, Ngân hàng HDBank, Tập đoàn Centara Hotels & Resorts, Tập đoàn Samsung... Công ty Crystal Holidays đã trở thành thành viên của Hiệp hội Du lịch Châu Á Thái Bình Dương (PATA), Hiệp hội Adventure Travel Trade Association (ATTA), v.v...

Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng thực hiện tốt trách nhiệm xã hội thông qua việc tài trợ cho các hoạt động văn hóa, lễ hội, quảng bá du lịch tại các địa phương như Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Đồng Tháp...

### **3.5.Lĩnh vực quản trị và nhân sự**

Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản trị của Công ty mẹ và các công ty thành viên tiếp tục được sắp xếp, tối ưu hóa, trong đó có việc sáp nhập, chia tách và thành lập mới một số phòng, ban.

Hệ thống nhân sự Công ty mẹ và các công ty thành viên được tăng cường nhiều vị trí quản lý cấp trung và cấp cao, có trình độ và kinh nghiệm để đáp ứng yêu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

Hệ thống quy trình, quy chế quản trị Công ty tiếp tục được kiện toàn. Năm 2023, Tập đoàn đã triển khai áp dụng và hệ thống KPI và đánh giá nhân sự đến từng phòng, ban, đơn vị và cá nhân, bước đầu tạo chuyển biến tích cực về hiệu quả công việc.

Năm 2023, thu nhập bình quân của người lao động đạt trên 20 triệu đồng/tháng. Tiền lương, bảo hiểm và phúc lợi của người lao động luôn được Tập đoàn thanh toán đầy đủ, đời sống tinh thần của CBNV và người lao động được chăm lo chu đáo.

## 4. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Trước diễn biến của tình hình thị trường trong giai đoạn mới, năm 2023, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã chú trọng triển khai đẩy mạnh thương hiệu “Tập đoàn Everland – Nhà phát triển bất động sản bền vững”. Theo đó, giá trị “bền vững” đã là kim chỉ nam xuyên suốt mọi chiến lược và hành động của Tập đoàn.

Tiếp tục xây dựng thương hiệu “Crystal Holidays – Nhà phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh All-In-One”, đa dạng hóa danh mục và tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ, du lịch, từng bước trở thành một thương hiệu uy tín, có tầm ảnh hưởng của khu vực và toàn cầu.

Khẳng định và tiếp tục phát triển thương hiệu Vietthink trở thành hãng luật uy tín hàng đầu về tư vấn pháp lý tại Việt Nam.



Các thương hiệu thuộc hệ thống Tập đoàn Everland

## 5. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

### 5.1. Các khoản đầu tư lớn

#### **Dự án Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và giải trí, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn**

Dự án được tập trung nguồn lực đẩy mạnh thi công để hoàn thành và đưa dự án vào sử dụng đúng tiến độ. Công tác bán sản phẩm của dự án được tiếp tục đẩy mạnh.

#### **Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên**

Dự án có tổng diện tích đất là 24,36 ha, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19ha. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Everland Phú Yên) đã hoàn thành GPMB phần đảo tại dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Marina Phú Yên”, hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước các hạng mục ngoài đảo Cù lao ông Xá.

#### **Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay**

Dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng. Hiện đang hoàn thiện thủ tục giao đất và xin cấp phép xây dựng để khởi công dự án trong Quý III/2024.

#### **Dự án Tổ hợp đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc**

Quy mô 385 hecta tại Đồng Tháp được phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án thành phần (trong đó dự án thành “Khu đô thị Bốn Mùa” sẽ được tổ chức đấu giá trong năm 2024).

#### **Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn**

Dự án đã GPMB xong, hoàn thành cập nhật vào Quy hoạch phân khu 1/2000 đô thị Lý Sơn và Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Lý Sơn, đến nay dự án có thể tiếp tục triển khai theo quy định.

## 6. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

### 6.1. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.293.730.494.361	2.927.959.846.066	27,65%
Doanh thu thuần	809.391.545.910	677.810.959.556	-16,26%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	31.740.106.678	35.029.178.255	10,36%
Lợi nhuận khác	-2.284.540.762	-1.650.828.170	27,74%
Lợi nhuận trước thuế	29.455.565.916	33.378.350.085	13,32%
Lợi nhuận sau thuế	23.058.075.992	25.580.975.705	10,94%

## 6.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	8,28	6,79	
Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn	5,24	5,95	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,03	0,23	
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,03	0,30	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	3,90	4,12	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,35	0,23	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,03	0,04	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,01	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	0,01	
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần...	0,04	0,05	



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

## 1. CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần: **215.249.836** cổ phần

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

## 2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

*(cập nhật dựa trên Danh sách cổ đông chốt ngày 27/3/2024)*

STT	Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài		
1	Trong nước	213.852.334	99,35%
1.1	Nhà nước	0	0
1.2	Tổ chức	27.791.527	12,91%
1.3	Cá nhân	186.060.807	86,44%
2	Nước ngoài	1.397.502	0,65%
2.1	Tổ chức	977.521	0,45%
2.3	Cá nhân	419.981	0,20%
	<b>Tổng cộng (1 + 2)</b>	<b>215.249.836</b>	<b>100%</b>
II	Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác		
1	Cổ đông sáng lập	61.204.025	28,43%
2	Cổ đông lớn	84.497.850	39,256%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	130.751.986	60,744%
	<b>Tổng cộng (2 + 3)</b>	<b>215.249.836</b>	<b>100%</b>

### 3. THAY ĐỔI VỀ VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
1	Thành lập công ty năm 2009	6.000	6.000		- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0104228175 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009.
2	Tăng vốn lần thứ 1: 25/10/2011	54.000	60.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2510/2011/NQ-ĐHĐCĐ -EVG ngày 25/10/2011. - Biên bản ĐHĐCĐ số 2510/2011/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 6 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 01/11/2011.
3	Tăng vốn lần thứ 2: 21/01/2013	30.000	90.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211A/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211A/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 31/01/2013.
4	Tăng vốn lần thứ 3: 18/12/2013	90.000	180.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết số 1812/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. - Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 27/12/2013.
5	Tăng vốn lần thứ 4: 06/04/2016	120.000	300.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết số 064/2016/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. - Biên bản số 064/2016/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 18 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 15/04/2016.

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
6	Tăng vốn lần thứ 5: 09/08/2018	300.000	600.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 ngày 21/03/2017 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.</li> <li>- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 2511/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/11/2017 v/v Điều chỉnh mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/03/2017.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/06/2018.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 19 do Sở KH&amp;ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 17/08/2018.</li> </ul>
7	Tăng vốn lần thứ 6: 25/02/2021	450.000	1.050.000	Chào bán cổ phần cho cổ phần hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 ngày 28/05/2020 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.</li> <li>- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 165/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 29/11/2020 v/v Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 21 do Sở KH&amp;ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2021.</li> </ul>

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
8	Tăng vốn lần thứ 7: ngày 28/01/2022	52.498.360.000	1.102.498.360.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.</li> <li>- Văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</li> <li>- Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 24/01/2022 của Hội đồng quản trị v/v Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 22 do Sở KH&amp;ĐT TP.Hà Nội cấp ngày 28/01/2022.</li> </ul>
9	Tăng vốn lần thứ 8: ngày 02/03/2022	1.050.000.000.000	2.152.498.360.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 319/GCN-UBCK ngày 28/12/2021.</li> <li>- Nghị quyết HĐQT số 08/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/02/2022 v/v Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 23 do Sở KH&amp;ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2022.</li> </ul>

**4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: KHÔNG CÓ.**

**5. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: KHÔNG CÓ.**

## IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 1. BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc	1972	Cử nhân Kinh tế - Quản trị kinh doanh	16.143.750 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 7,5 % vốn điều lệ
2	Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1978	Cử nhân Tài chính - Kế toán	4.534.925 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 2,1 % vốn điều lệ
3	Bà Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	1978	Thạc sỹ Kế toán	0

### 2. PHÁT TRIỂN BỘ MÁY NHÂN SỰ VÀ HỆ THỐNG

Bên cạnh các kết quả kinh doanh đạt được, một trong những dấu ấn trong năm 2023 của Tập đoàn là công tác tái cấu trúc mô hình quản trị và bộ máy lãnh đạo chủ chốt tiếp tục được kiện toàn, trong đó phải kể đến việc bổ sung kịp thời cán bộ quản lý cấp ban, cấp phòng có kinh nghiệm dày dặn, đủ năng lực gánh vác trọng trách, nhiệm vụ của Tập đoàn theo yêu cầu của sự phát triển, đáp ứng nhu cầu hoạt động, tăng trưởng của Tập đoàn trong thời kỳ mới. Đội ngũ nhân sự quản lý từ cấp cao, cấp trung của các công ty thành viên cho đến các chi nhánh trên toàn quốc cũng được bổ sung, đem đến nhiều chuyển biến tích cực cho hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn.

### 3. TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

Là doanh nghiệp hoạt động đa ngành quy mô lớn, Tập đoàn có hệ thống các cơ sở tại nhiều tỉnh thành từ Bắc vào Nam. Hiện nay, quy mô nhân sự của toàn Tập đoàn là gần 600 nhân viên làm việc tại Hà Nội và các chi nhánh, dự án trên cả nước. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Everland năm 2023 đạt gần 20 triệu đồng/tháng. Để người lao động gắn bó lâu dài, tiền lương, các chính sách thu hút, đào tạo, chế độ phúc lợi được Tập đoàn chăm lo đầy đủ, tạo môi trường để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo.





## V.ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2023, mặc dù phải đương đầu với những khó khăn thách thức của nền kinh tế, song nhiều giải pháp điều hành linh hoạt, kịp thời, phù hợp đã được đưa ra để thích ứng với tình hình diễn biến phức tạp của thị trường và đảm bảo thực hiện chủ trương định hướng của Tập đoàn. Theo đó, các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đều đã có những cải thiện mạnh mẽ, làm tiền đề cho sự phát triển trong các năm tiếp theo.

Những mục tiêu đề ra của Tập đoàn và các công ty thành viên đều cơ bản đã hoàn thành và duy trì được đà tăng trưởng. Các chỉ tiêu chính như doanh thu, lợi nhuận được duy trì và phát triển cao hơn năm trước, các lĩnh vực kinh doanh có bước phát triển mới, góp phần gia tăng nguồn lực khiến tình hình tài chính của Tập đoàn luôn ổn định, không có các khoản nợ xấu hoặc nợ trái phiếu, quy mô tài sản tiếp tục gia tăng, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được quan tâm và chăm lo chu đáo, bộ máy nhân sự quản lý được kiện toàn, duy trì bình ổn với đội ngũ nhân sự chất lượng cao, sẵn sàng đáp ứng năng lực quản lý với sự phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.



# VI.ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TẬP ĐOÀN

## 1.ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Năm 2023 là một năm cộng đồng doanh nghiệp chịu tác động lớn bởi khó khăn chung của nền kinh tế thế giới và trong nước. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland đã kiên trì, nỗ lực vượt qua khó khăn, thách thức, tận dụng tốt cơ hội để duy trì hoạt động SXKD và đạt được những thành tựu quan trọng. Doanh thu và lợi nhuận khả quan, tình hình tài chính ổn định, quan hệ tín dụng với các ngân hàng được khơi thông, quy mô vốn chủ sở hữu, tổng tài sản không ngừng gia tăng, các nghĩa vụ với Nhà nước đều hoàn thành, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được chăm lo chu đáo. Thế và lực cùng uy tín, thương hiệu của Tập đoàn Everland và các công ty con, công ty liên kết không ngừng được củng cố, tăng cường, tạo nền móng vững chắc cho sự phát triển ổn định, bền vững của Tập đoàn trong tương lai.

## 2.ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT luôn chỉ đạo, theo dõi, đôn đốc, phối hợp cùng Ban Tổng giám đốc giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT. Nhờ đó, công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc đã đạt được những kết quả sau:

- Triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định;
- Triển khai thi công xây dựng Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đúng kế hoạch, quản lý tốt về chi phí, đảm bảo chất lượng, an toàn lao động trên công trường;
- Tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư tại Phú Yên, Khánh Hòa, Đồng Tháp, Quảng Ngãi, Thanh Hóa... Hoàn thành thủ tục mua lại các dự án tại Hà Nội, Đồng Nai, Bình Thuận;
- Kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, nhân lực chất lượng cao; duy trì việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động;
- Thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước.

### 3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban, đơn vị, công ty thành viên triển khai thực hiện và hoàn thành các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2024 của Tập đoàn Everland, gồm:

- Kiên trì thực hiện chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn
- Đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản mà Tập đoàn đang đầu tư.
- Tiếp tục mở rộng các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm, dịch vụ mới
- Nâng cao hiệu quả tài chính, huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển
- Tiếp tục kiện toàn bộ máy, tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao

Phương châm chỉ đạo xuyên suốt của Hội đồng quản trị trong năm 2024 và những năm tiếp theo là đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Everland đều phải tuân thủ đúng quy định pháp luật, các chuẩn mực và thông lệ về quản trị công ty đại chúng niêm yết, các hoạt động tài chính, đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn phải an toàn, hiệu quả, hướng đến sự phát triển bền vững, vì lợi ích của cổ đông, người lao động và cộng đồng, đóng góp thiết thực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.





# 03

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ

- I. CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
- III. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT



# I. CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

## 1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số lượng thành viên HĐQT: 05 người, gồm

### ÔNG LÊ ĐÌNH VINH

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh **1972**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

#### Quá trình công tác

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

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

**Từ tháng 8/2010 – tháng 12/2013:** Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC;

**Từ tháng 9/2011 – tháng 2/2021:** Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

**Từ tháng 3/2021 – nay:** Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland;

**Từ 7/2019 – 6/2022:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland);

#### Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần Everland Vân Đồn.

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

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Heritage Holdings.

Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park.



**Số lượng cổ phiếu nắm giữ 56.669.100 cổ phiếu**

Tỷ lệ sở hữu: **26,33%** vốn điều lệ.



# ÔNG NGUYỄN THỨC CẦN

Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Năm sinh **1972**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

## Quá trình công tác

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

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

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

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

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

**Từ tháng 9/2014 – tháng 11/2014:** Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

**Từ tháng 12/2014 – tháng 7/2019:** Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

**Từ tháng 7/2019 – tháng 6/2022:** Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland);

**Từ tháng 6/2022 – nay:** Phó chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

## Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Phú Yên.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Đông Sơn.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc.



## Số lượng cổ phiếu nắm giữ 16.143.750 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **7,50%** vốn điều lệ.



# ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Năm sinh **1978**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

## Quá trình công tác

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

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

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

**Từ tháng 4/2011 – tháng 12/2014:** Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

**Từ tháng 12/2014 – tháng 6/2020:** Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

**Từ tháng 6/2020 – nay:** Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty cổ phần Tập đoàn Everland).

## Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Giám đốc Công ty TNHH MTV Fonte Việt Nam.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu.



**Số lượng cổ phiếu nắm giữ 4.534.925 cổ phiếu**

Tỷ lệ sở hữu: **2,10%** vốn điều lệ.

# BÀ DƯƠNG THỊ VÂN ANH

Thành viên HĐQT không điều hành

Năm sinh **1983**  
Quốc tịch **Việt Nam**

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

## Quá trình công tác

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

**Từ tháng 12/2016 – tháng 2/2021:** Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

**Từ tháng 3/2021 – nay:** Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

## Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Phó Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.

## Số lượng cổ phiếu nắm giữ 1.575.000 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **0,73%** vốn điều lệ.



# ÔNG NGÔ VIỆT HƯNG

Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh **1974**  
Quốc tịch **Việt Nam**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật. Chuyên ngành Luật Quốc tế - Trường Đại học Luật Hà Nội.

## Quá trình công tác

**Từ tháng 4/1998 – tháng 4/2002:** Chuyên viên phụ trách công tác xuất nhập cảnh của Công ty Du lịch và Thương mại Giảng Võ (GTC).

**Từ tháng 4/2002 - tháng 8/2004:** Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Đà Nẵng).

**Từ tháng 8/2004 – tháng 4/2016:** Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Hà Nội).

**Từ tháng 5/2016 – nay:** Chuyên viên nhân sự Tổng Công ty Hạ tầng mạng (VNPT Net).

**Từ tháng 4/2022 - nay:** Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

## Số lượng cổ phiếu nắm giữ 50 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **0,00002%** vốn điều lệ.



## 2.CÁC TIỂU BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

## 3.HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 3.1.Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, HĐQT đã chỉ đạo, đôn đốc Ban Tổng giám đốc để có sự chủ động trong việc điều hành, thực hiện các nhiệm vụ kinh doanh của Tập đoàn. Những kết quả đạt được trên các lĩnh vực sau:

- Triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định;
- Triển khai thi công xây dựng Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đúng kế hoạch, quản lý tốt về chi phí, đảm bảo chất lượng, an toàn lao động trên công trường;
- Tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư tại Phú Yên, Khánh Hòa, Đồng Tháp, Quảng Ngãi, Thanh Hóa... Hoàn thành thủ tục mua lại các dự án tại Hà Nội, Đồng Nai, Bình Thuận
- Kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, nhân lực chất lượng cao; duy trì việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động;
- Thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước.

### 3.2.Các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
1	Ông Lê Đình Vinh	17	100%	-
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	17	100%	-
3	Bà Dương Thị Vân Anh	17	100%	-
4	Ông Lê Đình Tuấn	17	100%	-
5	Ông Ngô Việt Hưng	17	100%	-

### 3.3.Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1.	01/2023/N Q-HĐQT	03/01/ 2023	Ban hành quy chế tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các Phòng, Ban, Chi nhánh thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
2.	02/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban Nhân sự thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
3.	03/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Phòng Hành chính thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
4.	04/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban Kế toán thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
5.	05/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban Quản lý thiết kế thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
6.	06/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Ban truyền thông – Marketing (“Marcom”) thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
7.	07/2023/Q Đ-HĐQT	03/01/ 2023	Thành lập Phòng công nghệ thông tin thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
8.	08/2023/N Q-HĐQT- EVG	21/02/ 2023	Thành lập Chi nhánh của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại tỉnh Quảng Ninh.	100%
9.	09/2023/Q Đ-HĐQT	21/02/ 2023	Bổ nhiệm Giám đốc chi nhánh của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại tỉnh Quảng Ninh.	100%
10.	09A/2023/ NQ-HĐQT	28/3/2 023	Thông qua việc thay đổi đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
11.	10/2023/N Q-HĐQT	10/4/2 023	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
12.	11/2023/N Q-HĐQT	10/4/2 023	Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
13.	18/2023/Q Đ-CTHĐQT	05/05/ 2023	Thành lập ban tổ chức và các tiểu ban chuyên môn phục vụ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%

14.	19/2023/ NQ-HĐQT	09/05/ 2023	Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, thông qua nội dung, chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ.	100%
15.	21/2022/ NQ-HĐQT	25/5/2 023	Bổ sung chương trình, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
16.	28A/2023/ NQ-HĐQT	26/6/2 023	Thông qua việc vay vốn ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thái Hà để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.	100%
17.	28B/2023/ NQ-HĐQT	28/6/2 023	Thông việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thực hiện xin cấp mới hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hà Đông.	100%
18.	30/2023/N Q-HĐQT	29/6/2 023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất	100%
19.	30A/2023/ NQ-HĐQT	29/7/2 023	Thông qua chủ trương Công ty cổ phần Tập đoàn Everland ký thỏa thuận và ký hợp đồng về việc đặt cọc và nhận chuyển nhượng Dự án	100%
20.	31/2023/N Q-HĐQT	05/08/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland vay/nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	100%
21.	32/2023/N Q-HĐQT	12/08/ 2023	Thông qua việc vay vốn và ủy quyền ký các văn bản giao dịch với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.	100%
22.	33/2023/N Q-HĐQT	18/08/ 2023	Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại Vĩnh Phúc	100%
23.	37/2023/N Q-HĐQT	20/10/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn vào Công ty TNHH Meta Tour và cử người đại diện theo ủy quyền tại Công ty TNHH Meta Tour	100%
24.	38/2023/N Q-HĐQT	06/10/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)	100%
25.	40/2023/N Q-HĐQT	12/12/ 2023	Thông qua việc thay đổi tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland	100%
26.	41/2023/N Q-HĐQT	20/12/ 2023	Thông qua việc đầu tư đóng mới tàu chở khách	100%
27.	42/2023/N Q-HĐQT	26/12/ 2023	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	100%

## II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

### 1. THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Bà Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	0%
2	Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0%
3	Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0%

### 2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2023, BKS đã tiến hành các hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

- Kiểm soát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng các dự án, đảm bảo quản lý chi phí chặt chẽ, đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về chất lượng;
- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính và Báo cáo quản trị của Công ty;
- Đánh giá hiệu quả quản lý, hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua Báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ của HĐQT, Ban Tổng giám đốc;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT;
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ của Ban kiểm soát theo quy định.

### 3. CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	THÀNH VIÊN BKS	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
1	Bà Cao Thị Hòa	2	100%	100%	-
2	Ông Nguyễn Hà Nguyên	2	100%	100%	-
3	Bà Vũ Minh Huệ	2	100%	100%	-



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

#### 1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Họ và tên	Chức danh	Lương/năm	Thù lao/năm	Lợi ích khác
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	0	120.000.000	0
Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT- kiêm TGD	233.880.000	60.000.000	0
Lê Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc	198.465.000	60.000.000	0
Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	0	60.000.000	0
Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT	0	60.000.000	0
Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	0	60.000.000	0
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0	36.000.000	0
Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0	36.000.000	0
Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	162.417.000	0	0

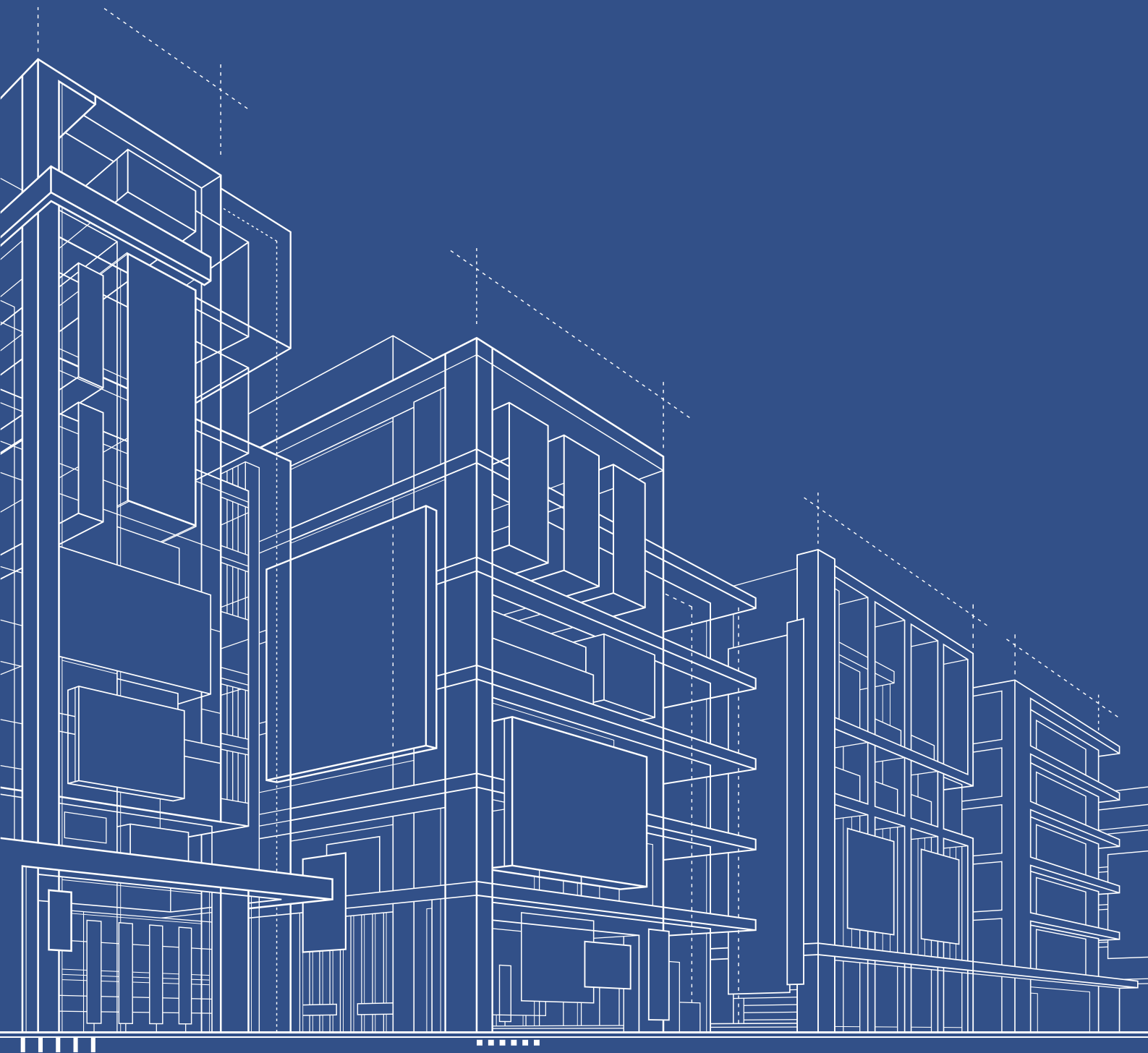
#### 2. THÔNG TIN VỀ CÁC GIAO DỊCH/CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHIẾU CỦA THÀNH VIÊN HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ NHỮNG NGƯỜI LIÊN QUAN

Không phát sinh.

# PHẦN 04

## NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024

- I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG
- II. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CƠ BẢN NĂM 2024
- III. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2024



# I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

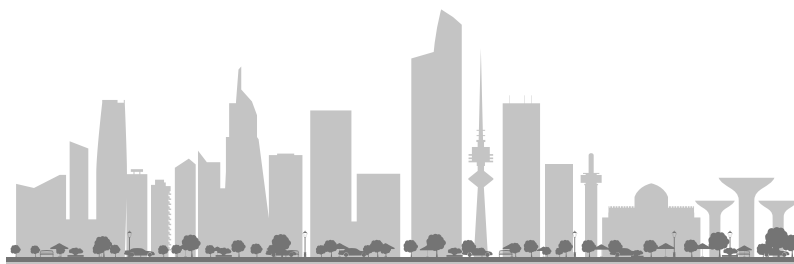
## TÌNH HÌNH THẾ GIỚI

Năm 2024, tình hình thế giới dự báo tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường trước nguy cơ bùng phát xung đột, chiến tranh, thiên tai, biến đổi khí hậu, cạnh tranh địa chính trị gia tăng. Tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư toàn cầu tiếp tục xu hướng chậm lại. Tốc độ tăng trưởng GDP toàn cầu được dự báo tiếp tục giảm xuống còn 2,7%, mức thấp nhất trong nhiều thập kỷ. Các nền kinh tế Mỹ, Trung Quốc và Nhật Bản chậm lại, dưới mức tiềm năng; kinh tế châu Âu nhiều khả năng sẽ rơi vào trì trệ.

## TẠI VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục đối mặt với những khó khăn, thách thức cả từ bên trong lẫn bên ngoài. Tuy nhiên, với nội lực được tích lũy từ nhiều năm, đường lối phát triển đúng đắn cùng những phản ứng linh hoạt về chính sách và điều hành của Chính phủ, các dự báo của quốc tế cho thấy kinh tế Việt Nam có triển vọng lạc quan. GDP năm 2024 đặt mục tiêu tăng trưởng từ 6-6,5%; các động lực của nền kinh tế sẽ được ưu tiên làm mới và khai thác hiệu quả; chính sách vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định; môi trường đầu tư ngày càng thông thoáng, thuận lợi. Lĩnh vực bất động sản năm 2024 được kỳ vọng sẽ phục hồi nhờ hàng loạt yếu tố hỗ trợ như giá BĐS thấp, lãi suất ngân hàng hạ nhiệt, hàng loạt quy định mới về đất đai sắp có hiệu lực... Ngành du lịch, dịch vụ cũng sẽ chứng sự tăng trưởng ấn tượng khi lượng du khách tế quốc tế đang quay trở lại.

# 2024



## ĐỐI VỚI TẬP ĐOÀN EVERLAND

Trước những thời cơ thuận lợi và thách thức đan xen trên đây, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland quyết tâm đoàn kết, nỗ lực vượt qua mọi thách thức, tận dụng tốt thời cơ để đưa Tập đoàn không ngừng phát triển. Ban Tổng giám đốc xin đề trình một số chỉ tiêu tài chính, kinh doanh và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm cho năm 2024 như sau:

## II. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2024

### 1. CHỈ TIÊU SXKD HỢP NHẤT NĂM 2024

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	1.650.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	109.088.000.000
3	Tổng tài sản	4.025.000.000.000

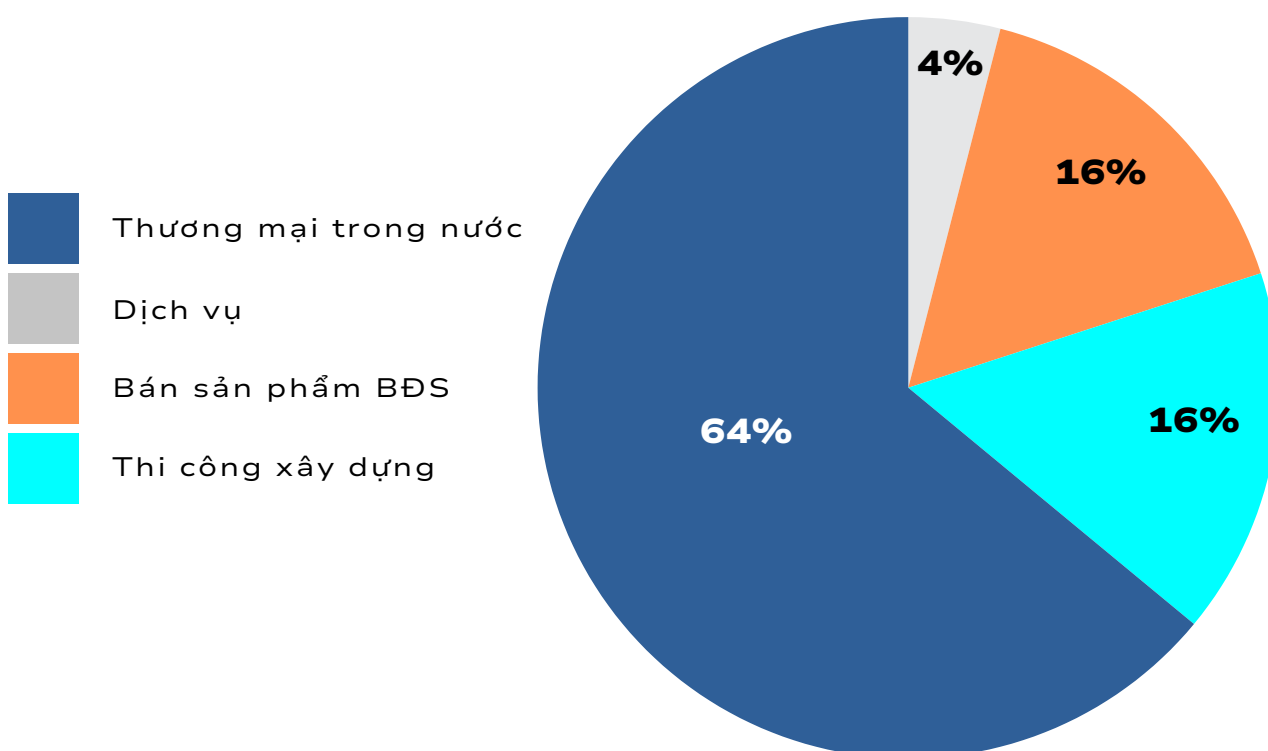
### 2. CHỈ TIÊU SXKD NĂM 2024 CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	1.250.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	94.880.000.000
3	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	4,2%

### TỔNG DOANH THU BH&CCDV

**1.250.000.000.000** Đồng



### III. NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRONG NĂM 2024

Để hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh nêu trên, Ban Lãnh đạo Tập đoàn xin đề trình một số nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cho năm 2024 như sau:

#### 1. KIÊN TRÌ THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững là lựa chọn ưu tiên hàng đầu trong giai đoạn hiện nay. Trong năm 2024, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên sẽ tiếp tục kiên trì thực hiện chiến lược xây dựng thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững”.

Trên tinh thần đó, Ban lãnh đạo sẽ rà soát, đánh giá toàn diện các lĩnh vực hoạt động, các dự án đầu tư, các sản phẩm, dịch vụ chủ lực của Tập đoàn và các công ty thành viên, cân đối với các nguồn lực hiện có để đề ra lộ trình, kế hoạch phát triển cho từng lĩnh vực, từng dự án một cách thận trọng, bài bản, đảm bảo sự phát triển nhanh, hài hòa, an toàn và bền vững. Mọi hoạt động đầu tư kinh doanh đều hướng đến việc tuân thủ pháp luật, được quản trị và kiểm soát một cách thận trọng, minh bạch, hiệu quả. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn luôn theo dõi sát sao các diễn biến thị trường, đánh giá đúng tình hình để chủ động đưa ra các quyết định nhằm chớp cơ hội, đồng thời đề ra các giải pháp ứng phó linh hoạt, hiệu quả trước mọi tình huống.

Cùng với việc tăng tốc về đầu tư phát triển, đảm bảo tăng trưởng bền vững, Tập đoàn cũng cam kết thực hiện và hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước, chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, bảo đảm hài hòa lợi ích của các cổ đông, quan tâm thực hiện trách nhiệm xã hội và đóng góp cho sự phát triển cộng đồng

#### 2. ĐẨY MẠNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2024, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên quyết tâm triển khai đồng bộ các chương trình, dự án đầu tư sau:

- Đẩy mạnh thi công xây dựng và hoàn thành dự án “Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn” đúng tiến độ, cùng với việc đẩy mạnh công tác bán sản phẩm căn hộ của dự án.
- Triển khai xây dựng công dự án “Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay” trong Quý II/2024.
- Triển khai xây dựng dự án “Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn” trong Quý III/2024.
- Hoàn thành thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và triển khai thi công xây dựng dự án thành phần đầu tiên của “Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc” trong Quý III/2024.
- Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng một số dự án đã có đất sạch tại Quảng Ninh, Khánh Hòa. Triển khai xây dựng các dự án nhà ở tại Hà Nội, Đồng Nai, v.v...
- Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục nghiên cứu, chọn lựa một số địa bàn có tiềm năng lớn về bất động sản như Hà Nội, TP. HCM, Hải Phòng... để đề xuất các dự án đầu tư mới.



### 3. TIẾP TỤC MỞ RỘNG CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH, CÁC SẢN PHẨM, DỊCH VỤ MỚI

Bên cạnh các sản phẩm và lĩnh vực kinh doanh truyền thống, Tập đoàn sẽ tiếp tục nghiên cứu mở rộng các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm, dịch vụ mới phù hợp với tiềm năng, định hướng phát triển của Tập đoàn và nhu cầu của thị trường, trong đó có việc tận dụng lợi thế từ quan hệ hợp tác toàn diện với các đối tác trong và ngoài nước.

Về du lịch, Tập đoàn sẽ tập trung phát triển các sản phẩm, dịch vụ du lịch gia tăng; hoàn thành dự án mua và đóng mới đội tàu du lịch và vận tải hành khách quy mô từ 8-12 tàu chuyên đưa đón khách du lịch tham quan Vịnh Hạ Long, Vịnh Lan Hạ và Vịnh Bái Tử Long.

Các công ty thành viên là CRH, Crystal Holidays, Meta Tour đẩy mạnh phát triển các sản phẩm tour mới đến các địa danh như Sa Pa, Trảng An, Hạ Long, Vân Đồn, Đà Nẵng, Phú Yên, Nha Trang, Phan Thiết, Bảo Lộc, Vũng Tàu... Đồng thời tăng cường khai thác các tour du lịch trải nghiệm truyền thống như Active Travel Asia, Mekong Tour..

CRH, Crystal Holidays, Meta Tour cũng sẽ tăng cường hợp tác với các đối tác lớn như Centara, Samsung, VietJet, Vietravel, Saigon Tourist...và các hãng lữ hành quốc tế uy tín để khai thác nguồn khách nước ngoài, tổ chức các tour in-bound, các chuyến bay charter đến Việt Nam.

### 4. NÂNG CAO HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH, HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC CHO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

Trước nhu cầu nguồn vốn lớn cho đầu tư phát triển trong bối cảnh thị trường tài chính còn nhiều khó khăn, Tập đoàn Everland sẽ triển khai chiến lược huy động tổng lực các nguồn vốn trong và ngoài nước thông qua các kênh, các hình thức phù hợp. Tập trung vào một số giải pháp sau:

- Mở rộng và tăng cường quan hệ hợp tác tín dụng với các ngân hàng thương mại cổ phần lớn tại Việt Nam; sử dụng nguồn vốn tín dụng trung và dài hạn với lãi suất hợp lý để đầu tư các dự án bất động sản.
- Nghiên cứu phát hành trái phiếu công trình để huy động vốn cho các dự án bất động sản.
- Tìm kiếm các đối tác nước ngoài, các quỹ đầu tư tài chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển dự án.



- Tái cấu trúc, luân chuyển các khoản đầu tư tài chính kém hiệu quả để tập trung nguồn lực đầu tư các dự án nhiều tiềm năng và hiệu quả hơn.
- Quản trị hiệu quả nguồn vốn đầu tư theo tiêu chí an toàn, minh bạch; tối ưu việc sử dụng vốn và tránh thất thoát, lãng phí.
- Trong năm 2024 Tập đoàn sẽ nỗ lực khắc phục hoàn toàn cơ sở của ý kiến ngoại trừ trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 để tổ chức kiểm toán chấp nhận toàn phần Báo cáo tài chính năm 2024 và Sở GDCK TP. Hồ Chí Minh xem xét đưa cổ phiếu EVG ra khỏi diện cảnh báo.
- Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ nỗ lực nâng cao hiệu quả kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn để duy trì các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh lành mạnh, không ngừng gia tăng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn và các công ty thành viên.



## 5. TIẾP TỤC KIẾN TOÀN BỘ MÁY, TĂNG CƯỜNG ĐỘI NGŨ NHÂN SỰ CHẤT LƯỢNG CAO

Đứng trước yêu cầu phát triển của Tập đoàn Everland trong giai đoạn mới, công tác nhân sự sẽ được Tập đoàn được xác định là nhân tố then chốt quyết định thành công của Tập đoàn. Trong năm 2024, Tập đoàn sẽ tập trung vào các nhiệm vụ sau đây:

- Tiếp tục kiện toàn, sắp xếp lại bộ máy nhân sự cấp trung và cấp cao theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Bổ sung số lượng nhân sự quản lý cấp trung và cấp cao của Tập đoàn.
- Không ngừng cải thiện chính sách đãi ngộ và môi trường làm việc để thu hút và giữ chân đội ngũ nhân sự chất lượng cao đến việc tại Tập đoàn.
- Tăng cường công tác đào tạo hội nhập, đào tạo lại, đào tạo nâng cao kiến thức, kỹ năng, nghiệp vụ cho cán bộ, nhân viên và người lao động trong Tập đoàn.
- Nâng cao thu nhập và chế độ đãi ngộ cho người lao động gắn với tăng cường trách nhiệm, kỷ luật, kỷ cương, nâng cao hiệu suất lao động và hiệu quả công việc.



# PHẦN 05

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### I. TỔNG QUAN VỀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

### II. MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP



# I. TỔNG QUAN VỀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

“Phát triển bền vững” là mục tiêu xuyên suốt của Tập đoàn Everland từ ngày đầu thành lập và trong suốt chặng đường phát triển vừa qua. Từ khâu hoạch định tầm nhìn, sứ mệnh, xác định các giá trị cốt lõi, triết lý kinh doanh của Tập đoàn, cho đến việc lựa chọn lĩnh vực hoạt động, mô hình quản trị, phát triển đội ngũ nhân sự và xây dựng văn hoá doanh nghiệp đều hướng đến mục tiêu dài hạn, kiến tạo các giá trị bền vững.

Cùng với việc mở rộng quy mô kinh doanh và gia tăng nguồn lực một cách hợp lý, Tập đoàn Everland luôn đặt yếu tố an toàn và hiệu quả lên hàng đầu, không theo đuổi mục tiêu tăng trưởng bằng mọi giá. Mọi quyết sách về đầu tư, kinh doanh đều được Ban lãnh đạo tính toán, cân nhắc và triển khai theo lộ trình bài bản, khoa học.

## II. MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP

### 1. MỤC TIÊU

#### **Mục tiêu phát triển bền vững thể hiện ở chiến lược huy động và sử dụng các nguồn lực của Tập đoàn**

Ưu tiên cao nhất sử dụng hợp lý, hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu và và tối ưu hóa các nguồn lực sẵn có để triển khai chiến lược kinh doanh, các dự án đầu tư. Việc huy động các nguồn vốn bên ngoài phải xuất phát từ nhu cầu thực tế và được kiểm soát chặt chẽ về mục đích, hiệu quả sử dụng và khả năng hoàn trả, không lạm dụng đòn bẩy tài chính hoặc các công cụ tài chính thiếu an toàn dẫn đến rủi ro mất kiểm soát.

#### **Mục tiêu phát triển bền vững còn đặt ra đối với từng lĩnh vực hoạt động và từng dự án đầu tư**

Với sứ mệnh tiên phong phát triển bất động sản bền vững, từ việc lựa chọn các phân khúc thị trường bất động sản, địa điểm, quy mô, lộ trình và phương thức triển khai đến cơ cấu sản phẩm của từng dự án đều được tính toán kỹ lưỡng, phù hợp với nhu cầu thị trường và đảm bảo hiệu quả đầu tư bền vững. Công tác quy hoạch, thiết kế cũng luôn tuân thủ đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và đón đầu các xu hướng mới của thế giới, tối ưu hóa hiệu quả công trình và hướng đến sự phát triển bền vững. Các giải pháp thiết kế và thi công công trình cũng chú trọng hiệu quả tối đa trên cơ sở ứng dụng các thành tựu mới về công nghệ thi công và vật liệu xây dựng để đảm bảo an toàn và tiết kiệm chi phí. Công tác quản lý, vận hành các khu nghỉ dưỡng, khu đô thị được thực hiện bởi các đơn vị vận hành chuyên nghiệp và uy tín, ứng dụng triệt để các giải pháp công nghệ mới trong quản lý vận hành để giảm thiểu chi phí nhân lực, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với khách hàng.





*Dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn được Everland và các đối tác đầu tư bài bản, đồng bộ trên cơ sở tôn trọng tối đa tự nhiên và nét đẹp văn hóa di sản của Vân Đồn.*

## **Mục tiêu phát triển bền vững kết tinh trong giá trị các dự án, công trình xây dựng và chất lượng các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn Everland**

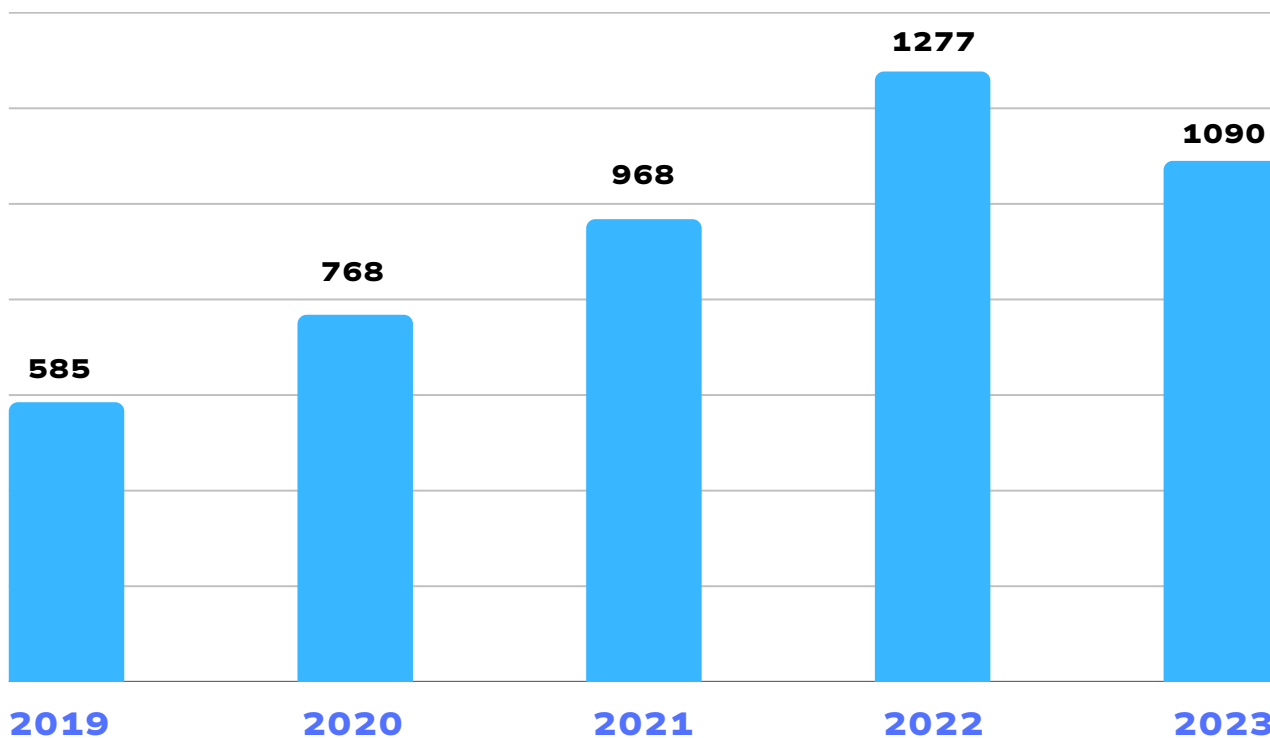
Mỗi dự án, công trình hay sản phẩm, dịch vụ cung cấp ra thị trường đều hướng đến phục vụ nhu cầu và lợi ích xã hội và không ngừng được cải tiến, hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, với mong muốn đem đến cuộc sống hạnh phúc và nhân văn cho công đồng dân cư.

## **2. CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP**

### **2.1. Tăng trưởng kinh tế**

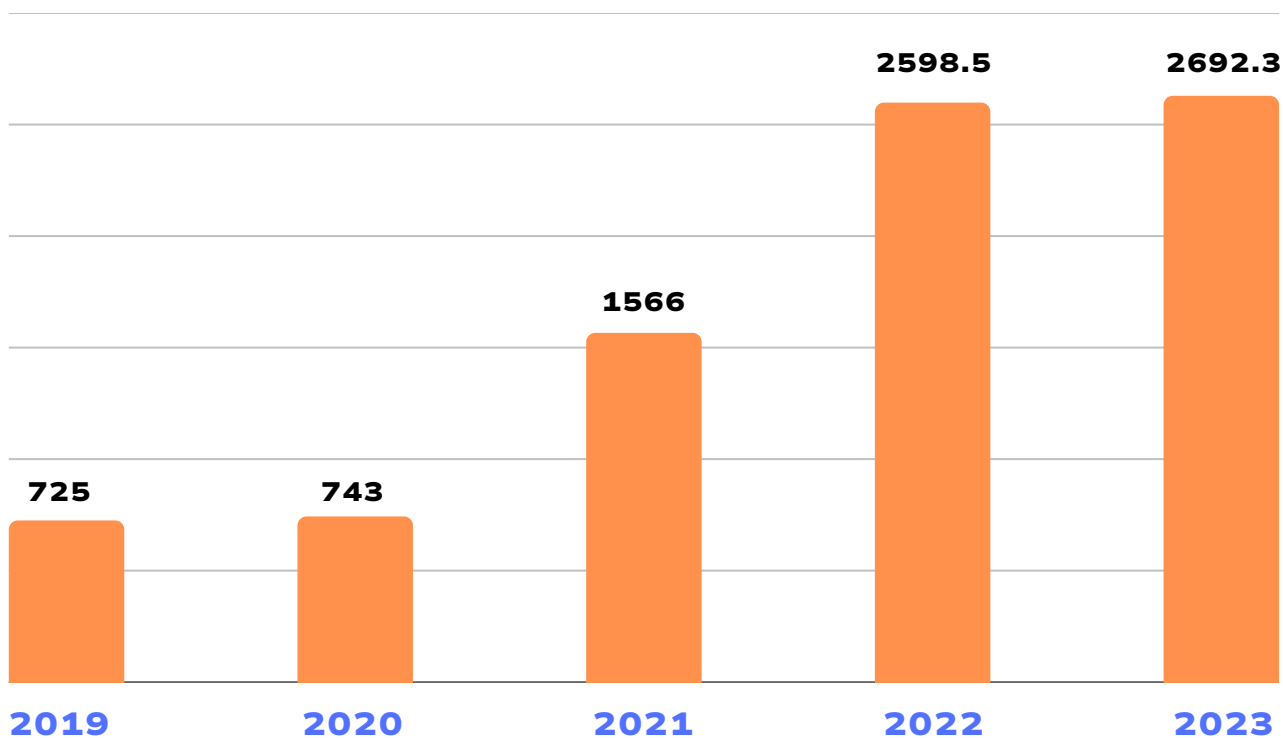
Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Tập đoàn Everland đã không ngừng nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo để đưa doanh nghiệp đạt được các chỉ tiêu tăng trưởng ổn định, liên tục năm sau cao hơn năm trước. Các hoạt động kinh doanh được triển khai với những thành tựu tích cực không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cho Tập đoàn, mà còn giúp doanh nghiệp đảm bảo công ăn việc làm cho hàng ngàn lao động, đóng góp cho ngân sách Nhà nước hàng năm và góp phần vào quá trình hồi phục nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam.

### Tăng trưởng về doanh thu (Đơn vị tính: Tỷ VND)



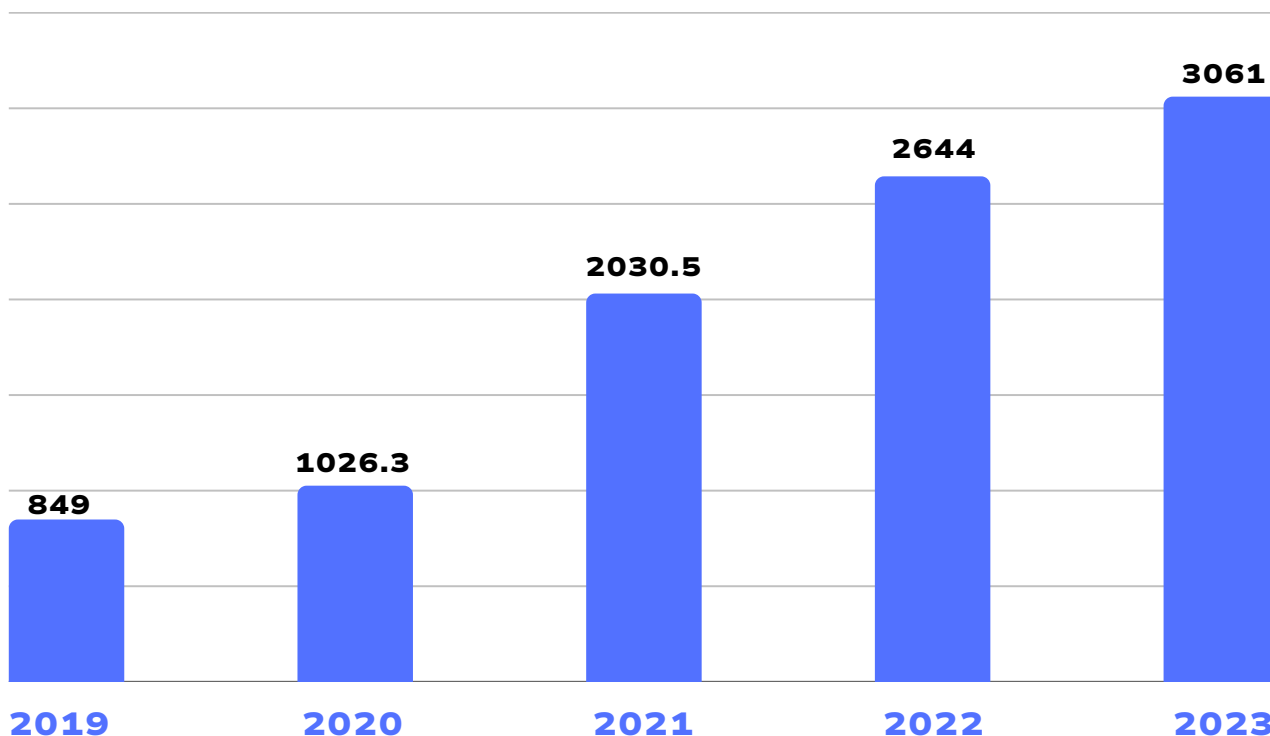
### TĂNG TRƯỞNG DOANH THU QUA 5 NĂM

### Tăng trưởng về vốn chủ sở hữu (Đơn vị tính: Tỷ VND)



### TĂNG TRƯỞNG VỐN CHỦ SỞ HỮU QUA 5 NĂM

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



### TĂNG TRƯỞNG TỔNG TÀI SẢN QUA 5 NĂM

Trong chiến lược phát triển dài hạn, Everland xây dựng kế hoạch và phân đầu duy trì mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững. Trong năm 2024, Tổng doanh thu hợp nhất: tăng 51,4%; Lợi nhuận thuần tăng 225,6%; Vốn chủ sở hữu phân đầu bằng 112%; Tổng tài sản ước tính bằng 104% so với 2023.

#### 2.2. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Trong lĩnh vực xây dựng văn hóa doanh nghiệp, năm 2023 có những ghi nhận tích cực ở cả Tập đoàn và các công ty thành viên. Với chiến lược phát triển bền vững và giàu tính nhân văn, cùng với sự quan tâm, chia sẻ và chăm lo chu đáo mọi mặt của Ban lãnh đạo đã tạo nên môi trường làm việc thân thiện, sự tin tưởng cho toàn thể CBNV Tập đoàn, thôi thúc tinh thần làm việc hăng say, cống hiến, “Sáng tạo, đổi mới” & “Gắn kết cùng phát triển”.

Đề cao những nguyên tắc và giá trị chung nhưng vẫn tôn trọng tự do sáng tạo và sáng kiến cá nhân với tinh thần hăng say và nhiệt huyết được lan tỏa ở hầu hết các công ty thành viên, cùng với các hoạt động khơi dậy tinh thần thường xuyên được tổ chức như: hoạt động team building, các sự kiện văn hóa, thể thao tập thể, tạo sự gắn kết, đồng lòng, tin tưởng giữa lãnh đạo và nhân viên, khơi dậy niềm tự hào trong mỗi thành viên, xây dựng hình ảnh văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, sáng tạo, cùng đồng hành vì sự phát triển của doanh nghiệp và mỗi cá nhân.

#### 2.3. Phát triển nguồn nhân lực

Phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, năng động, sáng tạo, kỷ luật và khát vọng cống hiến luôn là mục tiêu ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Everland nhằm gia tăng sức mạnh nguồn lực và tối ưu hiệu quả kinh doanh.

Cùng với sự phục hồi của các hoạt động kinh doanh, tính đến cuối năm 2023, quy mô nhân sự của Tập đoàn và các công ty thành viên tiếp tục được mở rộng.

Xác định đội ngũ nhân sự làm việc tại Tập đoàn Everland là không chỉ đòi hỏi có kiến thức chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm vững vàng, mà còn phải có ý thức tổ chức kỷ luật cao và thái độ nghiêm túc với công việc, đặc biệt là phải có khả năng thích ứng nhanh nhạy với sự thay đổi của thị trường, sự phát triển theo xu thế hiện đại.

## 2.4. Chính sách với người lao động

### Chính sách tiền lương

Cơ chế trả lương cho người lao động làm việc tại EVERLAND được áp dụng theo cơ chế 3P như sau

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

Năm 2022, thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Everland là khoảng 20 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết 31/12/2022, Công ty không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

### Tiền thưởng

Người lao động làm việc tại Everland được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty như sau:

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

### Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi

Người lao động được hưởng chính sách làm việc, nghỉ ngơi theo quy định của pháp luật và Quy chế lao động của Công ty.

### Chế độ phúc lợi khác của người lao động

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

### Công tác an toàn lao động

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

## 2.5. Chính sách cổ tức

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

Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Chính sách chia cổ tức, tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

## 2.6. Thực hiện trách nhiệm xã hội

Kiên trì theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, các hoạt động thể hiện trách nhiệm xã hội luôn được Tập đoàn triển khai tích cực với mong muốn chung tay vì sự phát triển của cộng đồng, gìn giữ, tôn vinh những giá trị văn hóa, lịch sử truyền thống, đặc sắc và đồng hành thúc đẩy quảng bá du lịch tại các địa phương.

Những việc làm thiết thực, ý nghĩa đã dần định hình chân dung Tập đoàn Everland như là một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, bền vững và có trách nhiệm.

Xác định con người là yếu tố trung tâm, Tập đoàn Everland luôn quan tâm đến công tác đào tạo, bồi dưỡng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời chăm lo đời sống vật chất, văn hóa tinh thần cho CBNV và người lao động.

Khi đề xuất dự án đầu tư tại các địa phương, Tập đoàn Everland luôn quan tâm giải quyết hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp, nhà nước, người dân và cộng đồng.

Cùng với hoạt động đầu tư kinh doanh, Tập đoàn Everland còn thường xuyên quan tâm chăm lo công tác xã hội và phát triển cộng đồng bằng những việc làm cụ thể, thiết thực. Một số hoạt động chung tay cùng cộng đồng nổi bật trong năm 2023 của Tập đoàn Everland như: Giới thiệu tiềm năng và quảng bá du lịch qua việc đồng hành cùng Lễ hội du lịch biển Hải Tiến năm 2023; Tiếp tục đồng hành với danh vị Nhà tài trợ Vàng cho Lễ hội Xuân Tết Giáp Thìn 2024, cùng với chuỗi sự kiện kỷ niệm 94 năm Ngày thành lập Đảng Cộng sản Việt Nam; Chung tay gìn giữ, tôn vinh những giá trị truyền thống, đặc sắc của vùng đất Sen Hồng và quảng bá du lịch địa phương đồng hành cùng Festival Hoa - Kiếng Sa Đéc lần thứ 1 năm 2023 với tư cách là Nhà tài trợ Kim cương...

## 2.7. Bảo vệ môi trường

Một trong những mục tiêu và yêu cầu của phát triển bền vững là gắn trách nhiệm của cộng đồng doanh nghiệp với việc bảo vệ môi trường. Nhận thức rõ trách nhiệm này, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland luôn gắn nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn với công tác bảo vệ môi trường bằng những chủ trương, giải pháp và hành động thiết thực:

- Nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, nhất là trong việc triển khai các dự án, công trình xây dựng.
- Bảo vệ và sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên không tái tạo. Chủ động tìm kiếm, sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, ít gây ô nhiễm trong thi công xây dựng công trình.
- Phát triển các sản phẩm du lịch bền vững, hướng tới sự hài hòa giữa việc đáp ứng nhu cầu của khách du lịch trong khi vẫn bảo vệ và khai thác bền vững tài nguyên thiên nhiên.
- Tích cực hưởng ứng chiến dịch chung tay bảo vệ môi trường tại các địa phương như: trồng cây xanh, dọn dẹp rác thải, bảo tồn và tôn tạo các danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên...



# PHẦN 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023 ĐÃ KIỂM TOÁN

- I. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
- II. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- III. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP



# BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

## 1. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo gồm

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập

## BAN KIỂM SOÁT

### Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm

Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

## BAN GIÁM ĐỐC

### Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm

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

## 2. KIỂM TOÁN VIÊN



Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam.

# TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.
- Ban Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

## CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng giám đốc – Nguyễn Thúc Cẩn (đã ký).  
**Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
*Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2024*

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

## Kính gửi

**Các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 27/03/2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của chúng tôi.

## **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

Chúng tôi được bổ nhiệm kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Tập đoàn vào ngày 20/12/2023 và do đó chúng tôi đã không được chứng kiến việc kiểm kê thực tế số lượng tiền mặt tồn quỹ và hàng tồn kho tại thời điểm đầu năm. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với số lượng tiền mặt tồn quỹ và số lượng hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022. Do số dư tiền mặt và hàng tồn kho đầu năm có ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm của Tập đoàn, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh đối với lợi nhuận cho năm tài chính được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất hay không.

## **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu trong đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất”, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## **Ý kiến chấp nhận toàn phần về tình hình tài chính**

Theo ý kiến của chúng tôi, Bảng cân đối kế toán hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên trong báo cáo kiểm toán ngày 14/04/2023 về việc:

(i) Do được bổ nhiệm là kiểm toán viên sau và xa ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên chúng tôi đã không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho tại các công ty trong Tập đoàn ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác. Số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 9.811.009.173 VND và 184.194.102.228 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.



(ii) Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ký kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 59.2022/BCKT-BCTC-CPA HANOI phát hành ngày 28/03/2022. Tuy nhiên, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác cho số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 với số tiền lần lượt là 13.520.860.034 VND và 214.572.262.534 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục tại ngày 01/01/2022 được sử dụng là số liệu so sánh, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.

Vấn đề (i) tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đã được Kiểm toán viên nêu ý kiến kiểm toán tại Báo cáo kiểm toán này.

Vấn đề (ii) không ảnh hưởng đối với ý kiến kiểm toán của chúng tôi về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn.

**NGUYỄN TRUNG THÀNH** (đã ký)  
Giám đốc  
Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề  
Kiểm toán số 1673-2023-009-1

**PHẠM QUANG KHẢI** (đã ký)  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề  
Kiểm toán số 4018-2022-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH**  
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

## THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### Tên đơn vị

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH**

·Địa chỉ:Số 44 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội  
·Mã số thuế: 0300448995 - 006  
·Điện thoại: (024) 38 373 666  
·Fax: (024) 32 191 538.

**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Đình Vinh

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN **EVERLAND**

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



# **EVERLAND**

## **GROUP**

**Tel** (+84-24) 6666 8080  
**Fax** (+84-24) 3200 1234

**Web** [www.everland.vn](http://www.everland.vn)  
**Email** [info@everland.vn](mailto:info@everland.vn)