



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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN EVERLAND

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2024



MÃ CHỨNG KHOÁN

EVG (HOSE)

MỤC LỤC

THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	05
---	----

PHẦN MỘT: GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND	06
---	----

I. THÔNG TIN CƠ BẢN	07
---------------------	----

1. Khái quát về doanh nghiệp	07
2. Quá trình hình thành và phát triển	08
3. Ngành nghề kinh doanh chính và địa bàn kinh doanh	10
4. Sơ đồ tổ chức bộ máy và cơ cấu tổ chức quản lý	11
5. Các công ty con, công ty liên kết	14

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	20
---------------------------	----

1. Tầm nhìn	20
2. Sứ mệnh	20
3. Giá trị cốt lõi	20
4. Triết lý kinh doanh	20
5. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty	21
6. Chiến lược phát triển trung và dài hạn	22
7. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty	23

III. QUẢN TRỊ RỦI RO	28
----------------------	----

1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô	28
2. Rủi ro về kinh tế ngành	28
3. Rủi ro về pháp lý	28
4. Rủi ro về môi trường	29
5. Rủi ro đặc thù	29

IV. CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI	30
-------------------------------------	----

V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ	32
---------------------	----

PHẦN HAI: TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024	38
--	----

I. TỔNG QUAN VỀ TÌNH HÌNH THẾ GIỚI VÀ TRONG NƯỚC	39
--	----

1. Tình hình thế giới	39
2. Tại Việt Nam	39

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024	40
--	----

1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2024	40
2. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ Everland năm 2024	40
3. Kết quả của từng lĩnh vực cụ thể	41
4. Chiến lược phát triển thương hiệu	43
5. Tình hình đầu tư các dự án	46
6. Tình hình tài chính Công ty	50
7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	52

III. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	57
---	----

IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	61
------------------------	----

V. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	62
--	----

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	62
2. Phân tích nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh	62
3. Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)	63
4. Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ	64
5. Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay	64
6. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	64
7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	65

VI. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	66
------------------------------------	----

MỤC LỤC

PHẦN BA: QUẢN TRỊ CÔNG TY 68

I. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 69

1. Số lượng và cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị 69
2. Các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị: Không có. 74
3. Hoạt động của Hội đồng quản trị 74

II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT 76

1. Số lượng và cơ cấu thành viên Ban kiểm soát: 76
2. Hoạt động của Ban kiểm soát 76
3. Các cuộc họp của Ban kiểm soát 77
4. Tóm tắt nội dung và kết quả các cuộc họp của Ban Kiểm soát: 77

III. CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT 78

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích 78
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: 78
3. Hợp đồng và giao dịch với người nội bộ 79
4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty 83

PHẦN BỐN: MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2025 84

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH 85

II. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CƠ BẢN NĂM 2025 85

III. NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2025 86

PHẦN NĂM: BÁO CÁO TÀI CHÍNH 90

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác,



Năm 2024 mặc dù tình hình trong nước và thế giới vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức, nhưng nền kinh tế Việt Nam vẫn vững vàng cán đích thành công với mức tăng trưởng GDP đạt 7,09%. Đó là minh chứng cho sức mạnh nội sinh của nền kinh tế, đồng thời là nỗ lực to lớn của Chính phủ, người dân và sự đóng góp của cộng đồng doanh nghiệp trên mọi miền đất nước, trong đó có Tập đoàn Everland.

Hòa nhịp cùng đất nước, năm 2024 Tập đoàn Everland cũng ghi những dấu ấn đậm nét trên hành trình phát triển. Nhờ sự chỉ đạo quyết liệt của Ban lãnh đạo và sự chung sức đồng lòng của toàn thể CBNV và người lao động, kết thúc năm 2024 các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh tổng hợp của Tập đoàn đều ghi nhận mức tăng trưởng khả quan.

Trong lĩnh vực bất động sản, dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đang được đẩy mạnh thi công, với mục tiêu hoàn thành, bàn giao và đưa vào vận hành Giai đoạn 1 trong Quý III/2025. Các dự án bất động sản khác cũng được triển khai đúng kế hoạch và cam kết của chủ đầu tư. Trong lĩnh vực du lịch, thương hiệu Crystal Holidays tiếp tục bứt tốc

mạnh mẽ, khẳng định vị thế tiên phong xây dựng hệ sinh thái du lịch thông minh “all-in-one” tại Việt Nam. Các lĩnh vực SXKD khác của Tập đoàn cũng đều chứng kiến sự phát triển mạnh mẽ và có được những thành công ấn tượng.

Năm 2025 là thời điểm cả đất nước bước vào kỷ nguyên mới, kỷ nguyên phát triển thịnh vượng, hùng cường. Với khát vọng “Vươn mình cùng đất nước”, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland đang sẵn sàng chinh phục những mục tiêu cao hơn ở phía trước. Tất cả đều quyết tâm, đồng lòng triển khai các nhiệm vụ SXKD và các dự án đầu tư với tinh thần “Nhanh - Tinh gọn - Hiệu quả”. Năm 2025 sẽ là năm hứa hẹn đột phá thành công đối với Tập đoàn Everland.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo Tập đoàn, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới Quý khách hàng, đối tác, cổ đông đã tin tưởng, đồng hành cùng chúng tôi trong hành trình phát triển, trở thành Tập đoàn đa lĩnh vực có uy tín và thương hiệu trên thị trường.

Kính chúc Quý vị thật nhiều sức khỏe, thành công và thịnh vượng!

Trân trọng.

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2025.

Chủ tịch HĐQT

Lê Đình Vinh



PHẦN 1

GIỚI THIỆU VỀ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

PHẦN MỘT

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND



I. THÔNG TIN CƠ BẢN

1. KHÁI QUÁT VỀ DOANH NGHIỆP

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên tiếng Anh:	EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên viết tắt:	EVERLAND GROUP, JSC
Trụ sở chính:	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại:	(84-24) 6666 8080.
Fax:	(84-24) 3200 1234.
Website:	www.everland.vn
Mã cổ phiếu:	EVG (HSX).
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0104228175 do Sở KH-ĐT thành phố 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

GIAI ĐOẠN

2011 - 2014

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

GIAI ĐOẠN

2017- 2018

Ngày 19/2/2017, 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 26/5/2017, 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 Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Đây là dấu mốc quan trọng nâng cao vị thế của Công ty và tăng cường năng lực quản trị theo hướng minh bạch và chuyên nghiệp.

GIAI ĐOẠN

2021 - 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 biện pháp phòng chống dịch nghiêm ngặt của Chính phủ được áp dụng. 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, cũng 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.

GIAI ĐOẠN

2009 - 2010

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

GIAI ĐOẠN

2015 - 2016

Công ty 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 biết đến rộng rãi trên thị trường.

GIAI ĐOẠN

2019 - 2020

Công ty cổ phần Đầu tư Everland đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn Everland (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi ngày 03/6/2020), 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. Đặc biệt là lĩnh vực bất động sản với hàng loạt dự án được xúc tiến đầu tư 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 Asia (du lịch mạo hiểm),...

GIAI ĐOẠN

2023 - HIỆN NAY

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 bất động sản, 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.

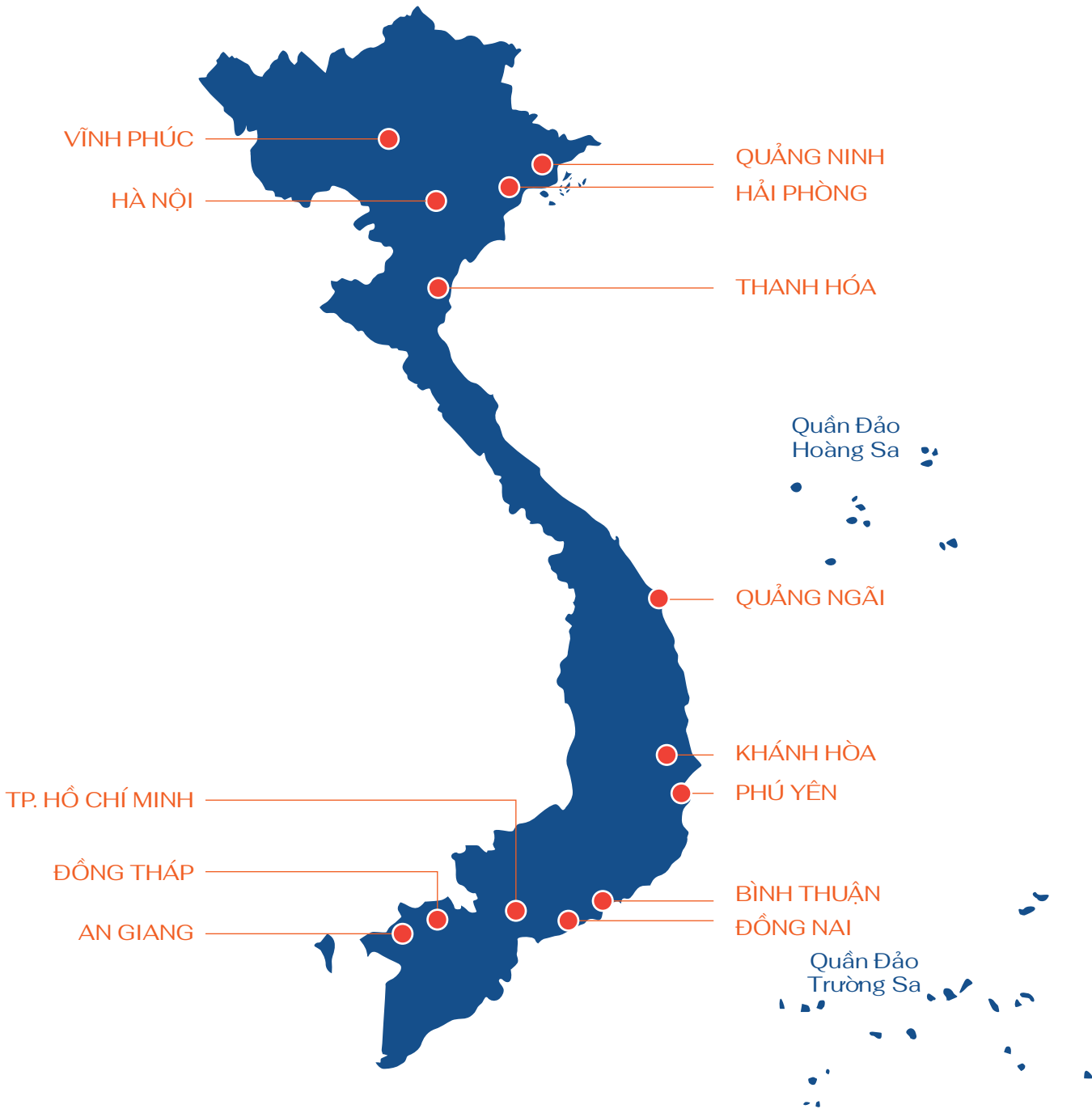
3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

3.1. Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng.

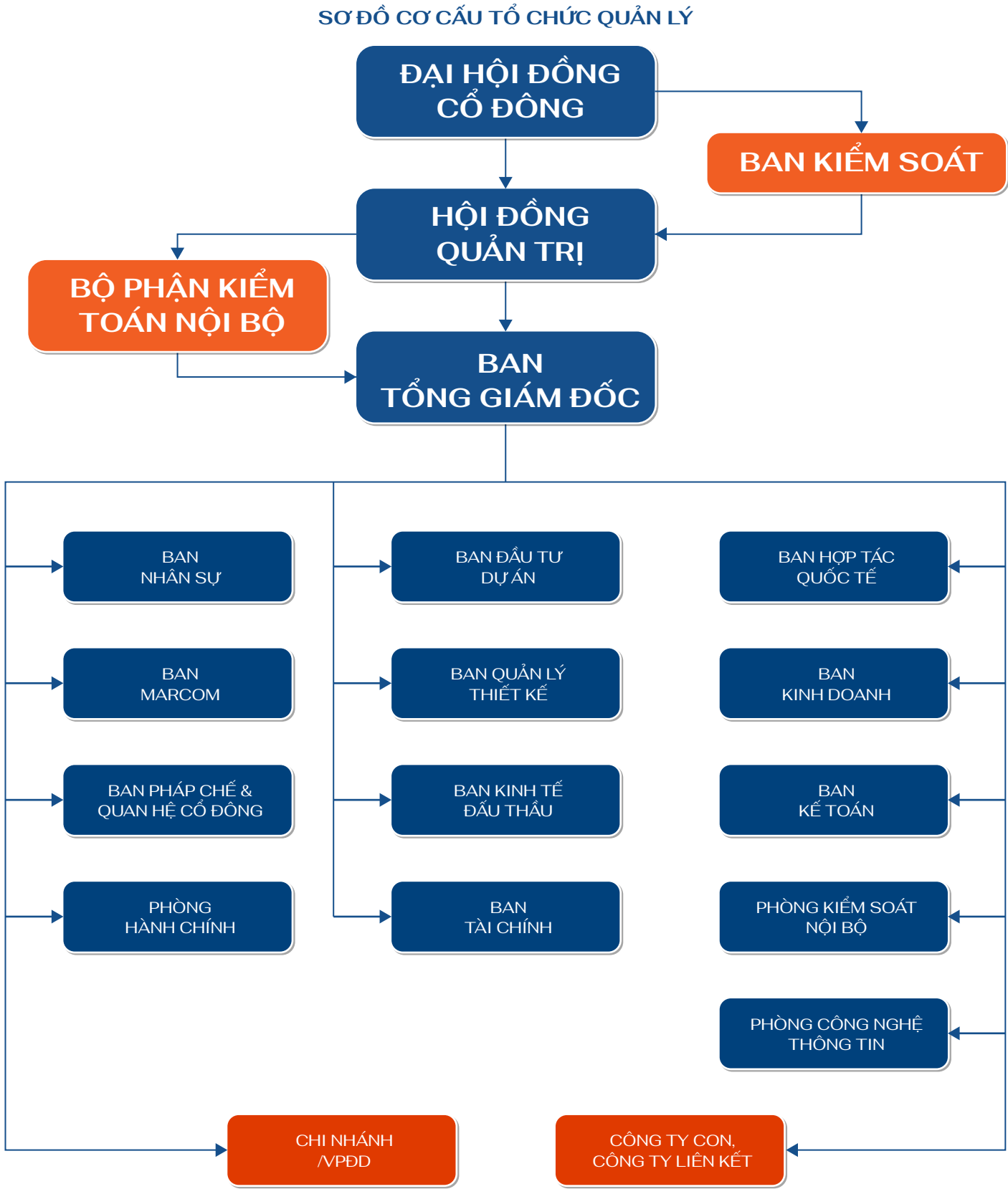
3.2. Địa bàn kinh doanh

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

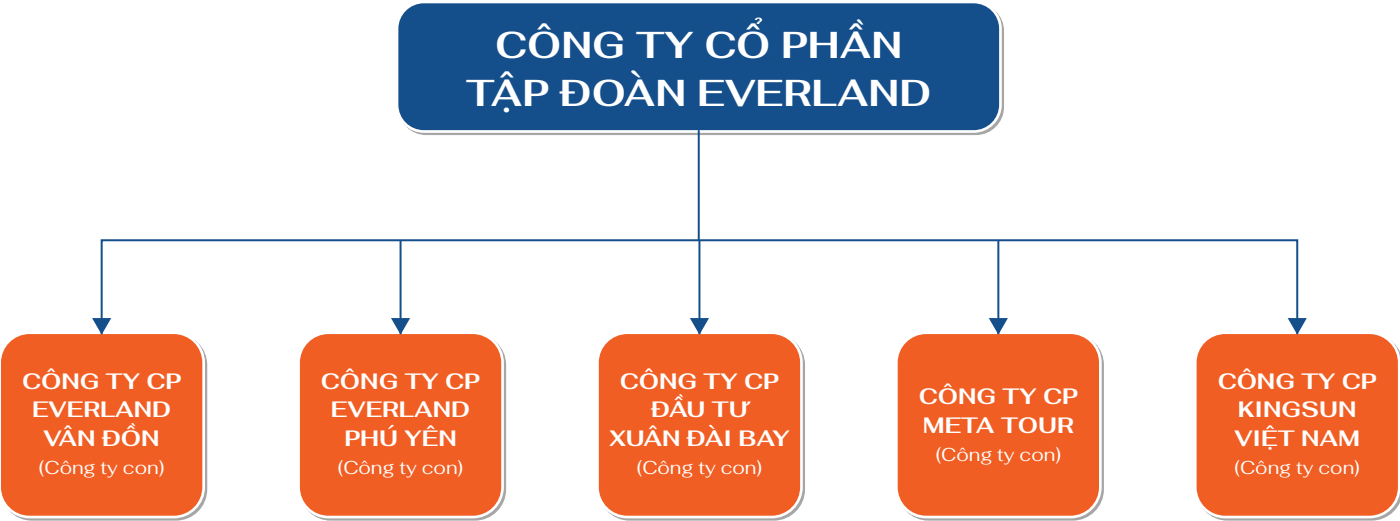


4. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BỘ MÁY VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ

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

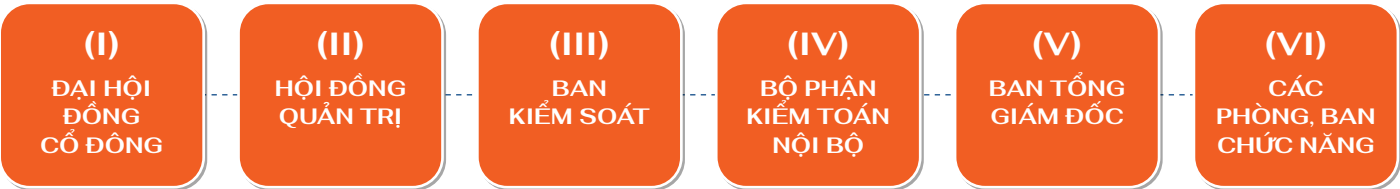


4.2. Cấu trúc mô hình công ty mẹ Tập đoàn Everland và các công ty con, công ty liên kết



4.3. Cơ cấu tổ chức, quản trị

Cơ cấu tổ chức, quản trị của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland gồm:



(I) Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường

hợp cần thiết, nhưng không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

(II) Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HDQT) 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. HDQT 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. Thành viên HDQT do ĐHĐCĐ bầu với nhiệm kỳ không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế, riêng đối với thành viên độc lập HDQT không quá 02 nhiệm kỳ liên tục.



(III) Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát thực hiện giám sát HĐQT, Ban Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty. Ban Kiểm soát kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; kiểm tra tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng năm và 06 tháng của

Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình bày tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên; rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty. Thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên) do ĐHĐCĐ bầu với nhiệm kỳ không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

(IV) BỘ PHẬN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Kiểm toán nội bộ là bộ phận hoạt động chuyên trách của Công ty nhằm đảm bảo, tư vấn mang tính khách quan, độc lập về tình hình quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát trong doanh nghiệp, góp phần giúp Công ty đạt được các mục tiêu đặt ra. Bộ phận

kiểm toán nội bộ thực hiện các nhiệm vụ, trách nhiệm và quyền hạn được quy định tại Mục 2 Chương II Nghị định số 05/2019/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2019 của Chính phủ về kiểm toán nội bộ.

(IV) Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc gồm có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Tổng giám đốc chịu sự giám sát của HĐQT, chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước

pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng giám đốc.

(V) Các Phòng, Ban chức năng

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh

doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

5. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

5.1. Công ty con:



5.1.1. CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VÂN ĐỒN

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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5701987961, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/4/2019, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 17/7/2024.

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: 1.200.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm tỷ đồng).

Tỷ lệ sở hữu của CTCP Tập đoàn Everland: 60% vốn điều lệ.

Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: **Về tình hình hoạt động:** Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất 2,6 ha, tổng vốn đầu tư 5.643 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai theo quy định của pháp luật và khởi công từ tháng 4/2022. Phần ngầm (2 tầng hầm) của dự án đã hoàn thành. Tòa tháp A, B (cao 33 và 34 tầng) đã hoàn thành toàn bộ phần kết cấu và xây tường, hoàn thành lắp đặt thang máy và điều hòa, hiện đang lắp đặt kính mặt dựng, hệ thống cơ điện, cấp thoát nước, PCCC, thiết bị và đồ nội thất để hoàn thiện và đưa vào khai thác từ Quý III/2025. Tòa tháp C, D (cao 32 tầng) đã xây thô đến tầng 17. Các tòa còn lại đang thi công phần thô.

Về tình hình tài chính: Theo Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2024, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là 2.501.421.391.353 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 3.354.475.500 VND.

5.1.2. CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND PHÚ YÊN

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0107514311, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/7/2016, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 15/10/2024.

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 CTCP Tập đoàn Everland: 91,25% vốn điều lệ.

Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: **Về tình hình hoạt động:** Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô sử dụng đất 24,36 ha và 5,02 ha mặt nước. Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư đã đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.

Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2024, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Phú Yên là 412.215.372.431 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 6.790.296.844 VND.



5.1.3. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN ĐÀI BAY

Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0106800084, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/3/2015, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 25/11/2024.
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:	250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của CTCP Tập đoàn Everland:	90% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô sử dụng đất 7,3 ha, tổng vốn đầu tư 786 tỷ đồng. Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quyết định giao đất và cho thuê đất, quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép xây dựng và đã khởi công xây dựng ngày 01/4/2025. Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2024, tổng tài sản của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là 257.709.497.806 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 4.608.167.339 VND.

5.1.4. CÔNG TY CỔ PHẦN META TOUR

Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0110017006, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/6/2022, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 16/5/2024.
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế, dịch vụ lưu trú, vận tải hành khách.
Vốn điều lệ:	10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của CTCP Tập đoàn Everland:	90% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Meta Tour có hoạt động kinh doanh chính là dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, dịch vụ lưu trú, vé máy bay, vận tải hành khách. Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2024, tổng tài sản của Công ty cổ phần Meta Tour là 30.602.267.381 VND, tổng doanh thu trong kỳ là 47.356.429.761 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.368.633.535 VND.

5.2. Công ty liên kết:



5.1.5. CÔNG TY CỔ PHẦN KINGSUN VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0105285472, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/4/2011, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 19/8/2024.
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Kinh doanh thương mại.
Vốn điều lệ:	10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của CTCP Tập đoàn Everland:	60% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam có hoạt động kinh doanh chính là bán buôn nông lâm sản, thực phẩm. Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2024, tổng tài sản của Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam là 22.214.436.366 VND, tổng doanh thu trong kỳ là 63.627.743.071 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 801.524.926 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND AN GIANG

Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 5, Tòa nhà 47 - 49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0317140817, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 25/02/2025.
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại; kinh doanh thương mại; đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
Vốn điều lệ:	1.200.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu:	Trước ngày 17/6/2024, tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại Công ty cổ phần Everland An Giang là 45,83% vốn điều lệ. Kể từ ngày 17/6/2024 (ngày Công ty cổ phần Tập đoàn Everland hoàn thành việc chuyển nhượng một phần vốn góp cổ phần tại Công ty cổ phần Everland An Giang), tỷ lệ sở hữu của Everland tại Công ty cổ phần Everland An Giang là 16,67%, do vậy hiện tại Công ty cổ phần Everland An Giang không còn là công ty liên kết của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland An Giang là nhà đầu tư thứ cấp thực hiện dự án tại Lô số 13 và Lô số 14 Khu đô thị Đại Phước (huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) trên cơ sở nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Đại Phước từ Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho phép đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư của dự án Khu đô thị Đại Phước đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2024, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland An Giang là 3.956.842.803.369 đồng, lợi nhuận trước thuế là 361.901.604 đồng.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



1. Tầm nhìn

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



2. Sứ mệnh

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



3. Giá trị cốt lõi

Văn hóa:
“Gắn kết cùng phát triển”.

Tinh thần:
“Sáng tạo, cống hiến”.

Hành động:
“An toàn - Hiệu quả”.

Sản phẩm:
“Niềm tin của khách hàng”.

4. Triết lý kinh doanh

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

5. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

5.1. Mục tiêu kinh tế

Trong những năm tới, Tập đoàn Everland phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, SXKD hàng năm được ĐHĐCĐ thông qua; triển khai các dự án bất động sản theo đúng tiến độ được phê duyệt, đảm bảo hiệu quả đầu tư, phấn đấu kết quả SXKD đạt tăng trưởng ổn định, năm sau cao hơn năm trước; góp phần gia tăng nguồn lực một cách vững chắc để tạo đà cho sự phát triển nhanh, mạnh, bền vững của Tập đoàn và các công ty thành viên, đồng thời đóng góp ngày càng nhiều nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

5.2. Mục tiêu xã hội

Tập đoàn Everland sẽ đẩy mạnh hoạt động truyền thông thương hiệu Everland là “Nhà phát triển bất động sản bền vững” và thương hiệu các công ty thành viên trong từng lĩnh vực về du lịch, dịch vụ, xây dựng...; định hướng phát triển, marketing và đưa các sản phẩm, dịch vụ do Tập đoàn và các công ty thành viên kinh doanh đến với đông đảo khách hàng trong nước và từng bước vươn ra thị trường thế giới. Thông qua đó thúc đẩy và hỗ trợ hoạt động đầu tư kinh doanh của Tập đoàn, tạo việc làm và thu nhập ổn định cho CBNV và người lao động, tích cực tham gia các hoạt động từ thiện, thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, vì sự phát triển cộng đồng.

5.3. Mục tiêu chính trị

Thông qua các hoạt động SXKD và triển khai các dự án bất động sản và du lịch tại các địa phương, Tập đoàn Everland phấn đấu xây dựng hình ảnh một nhà đầu tư có trách nhiệm, uy tín, thân thiện và xây dựng mối quan hệ hợp tác, đối tác sâu rộng với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như với cộng đồng cư dân bản địa. Đồng thời, bằng năng lực và kinh nghiệm của mình, Tập đoàn Everland sẽ tích cực tham gia và có những đóng góp thiết thực, hiệu quả vào công cuộc xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật của Đảng và Nhà nước cũng như của các địa phương nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về thể chế, pháp luật, thúc đẩy kinh tế - xã hội không ngừng phát triển.

5.4. Mục tiêu sản phẩm & khách hàng

Tập đoàn Everland và các công ty thành viên sẽ tập trung xây dựng và cung ứng sản phẩm cốt lõi là bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị phân khúc trung và cao cấp, gắn với việc kiến tạo các không gian sống, không gian làm việc, du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí tiện ích thông minh “all-in-one”, gắn gũi với thiên nhiên và mang tính kết nối cao. Bên cạnh đó, Tập đoàn Everland sẽ nghiên cứu phát triển và cung ứng các sản phẩm, dịch vụ khác có giá trị gia tăng cao gắn với lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Tập đoàn và phù hợp với nhu cầu của thị trường tại từng thời điểm nhằm tối ưu hóa nguồn lực và tạo thêm lợi nhuận cho doanh nghiệp.

Cùng với mục tiêu phát triển sản phẩm, Tập đoàn Everland cũng không ngừng phấn đấu mở rộng và gia tăng mạng lưới khách hàng, nhất là những khách hàng thân thiết, thường xuyên sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn. Đồng thời không ngừng cải tiến chất lượng sản phẩm, dịch vụ để gia tăng trải nghiệm và giá trị thụ hưởng cho khách hàng; thường xuyên đổi mới, cập nhật và cải tiến chính sách kinh doanh, marketing và khuyến mại để giữ chân khách hàng.

5.5. Mục tiêu quản trị

Tập đoàn Everland phấn đấu từng bước xây dựng và hoàn thiện mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại, thông minh trên nền tảng số hóa, chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin vào tất cả các khâu của quy trình SXKD và quản lý doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Tập đoàn Everland cũng chú trọng đầu tư, xây dựng văn hóa doanh nghiệp và xây dựng hình ảnh, thương hiệu Everland gắn liền với môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện và đề cao tính hiệu quả.

5.6. Mục tiêu tài chính

Tập đoàn Everland hướng đến mục tiêu quản trị tài chính minh bạch, an toàn và bền vững; huy động và sử dụng các vốn một cách hợp lý, hiệu quả nhằm tối ưu hóa nguồn lực đầu tư để đáp ứng tốt nhất nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn và các công ty thành viên, đồng thời tăng cường khả năng thích ứng linh hoạt với các diễn biến của thị trường.

6. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Về trung và dài hạn, Tập đoàn Everland hướng đến mục tiêu trở thành một tập đoàn kinh tế tư nhân hoạt động đa lĩnh vực, trong đó trọng tâm là bất động sản và du lịch, có tiềm lực tài chính mạnh, có đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, hệ thống quản trị hiện đại, tiên phong về chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin, có sức cạnh tranh mạnh mẽ trong nước và quốc tế.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Tập đoàn Everland định vị vững chắc thương hiệu là “Nhà phát triển bất động sản bền vững”, tiên phong đón đầu các xu hướng mới của thế giới về phát triển bất động sản, xây dựng, kiến trúc, cảnh quan theo định hướng xanh và thân thiện với môi trường; kiến tạo những dự án, công trình hiện đại và khác biệt; mang đến không gian sống, làm việc, vui chơi giải trí đẳng cấp cho cư dân và cộng đồng.

Trong lĩnh vực kinh doanh du lịch, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên tiên phong khai mở những vùng đất giàu tiềm năng về du lịch, phát triển những dự án bất động sản nghỉ dưỡng đẳng cấp, kết hợp cung cấp các sản phẩm, dịch vụ, tiện ích du lịch thông minh “all-in-one”. Qua đó làm tăng trải nghiệm cho du khách, góp phần đưa Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn về du lịch, xứng tầm khu vực và thế giới.

Chiến lược phát triển bao trùm và xuyên suốt của Tập đoàn Everland là “Phát triển bền vững”. Trong kinh doanh, Tập đoàn Everland luôn đặt yếu tố an toàn pháp lý, tính tuân thủ, chuẩn mực và hiệu quả lên hàng đầu, không theo đuổi mục tiêu tăng trưởng bằng mọi giá. Tập đoàn luôn lấy lợi ích của cổ đông, khách hàng, các giá trị lịch sử, văn hóa xã hội, môi trường và phát triển cộng đồng, đất nước bền vững làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động của mình.



7. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

7.1. Tổng quan về phát triển bền vững

Thuật ngữ “**Phát triển bền vững**” xuất hiện lần đầu tiên vào năm 1980 trong ấn phẩm Chiến lược bảo tồn Thế giới (công bố bởi Hiệp hội Bảo tồn Thiên nhiên và Tài nguyên Thiên nhiên Quốc tế – IUCN) với nội dung: “*Sự phát triển của nhân loại không thể chỉ chú trọng tới phát triển kinh tế mà còn phải tôn trọng những nhu cầu tất yếu của xã hội và sự tác động đến môi trường sinh thái học*”. Đến năm 1987, trong Báo cáo Brundtland của Ủy ban Môi trường và Phát triển Thế giới – WCED đã đưa ra quan điểm: Phát triển bền vững là “*sự phát triển có thể đáp ứng được những nhu cầu hiện tại mà không ảnh hưởng, tổn hại đến những khả năng đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai...*”. Để đạt được điều này, tất cả các thành phần kinh tế – xã hội, các cơ quan chính quyền, các tổ chức xã hội... đặc biệt là các doanh nghiệp phải cùng nhau hành động nhằm mục đích dung hòa cả ba yếu tố: Kinh tế – Xã hội – Môi trường.

Về kinh tế, mục tiêu là đảm bảo tăng trưởng ổn định và lâu dài, tạo nền tảng cho sự thịnh vượng bền vững. Về xã hội, phát triển bền vững nhấn mạnh vào việc xóa đói giảm nghèo, tạo ra sự công bằng và nâng cao chất lượng cuộc sống, với trọng tâm là cải thiện dịch vụ cơ bản như giáo dục và y tế cho mọi người. Về môi trường, các hoạt động phát triển cần bảo vệ và phục hồi tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu ô nhiễm và bảo tồn đa dạng sinh học, từ đó

duy trì sự sống bền vững cho các thế hệ tương lai.

Ngày nay, với sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế thế giới thì đi kèm đó cũng có nhiều thách thức đặt ra với loài người như: tình trạng biến đổi khí hậu, tình hình chính trị bất ổn, bất bình đẳng giới và đói nghèo... Thúc đẩy phát triển bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường chính là con đường duy nhất để giải quyết tổng hòa những thách thức này. Do vậy, phát triển bền vững sẽ không còn là vấn đề lựa chọn đối với doanh nghiệp mà trở thành yêu cầu của thị trường và là một yếu tố mà mọi doanh nghiệp không thể bỏ qua.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng và du lịch, Tập đoàn Everland cũng không thể nằm ngoài xu thế đó. Tập đoàn xác định “Phát triển bền vững” là phương châm, chiến lược dài hạn, bao trùm và xuyên suốt trong hành trình phát triển của mình, là phương thức thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp và là hành động thiết thực chung tay cùng Chính phủ thực hiện mục tiêu NET ZERO vào năm 2050.

7.2. Mục tiêu, chiến lược và giải pháp

7.2.1. Mục tiêu

Mục tiêu Phát triển bền vững của Tập đoàn Everland là hướng đến nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD và sức cạnh tranh, không ngừng nâng cao uy tín của doanh nghiệp trên thương trường, giúp Tập đoàn xây dựng hệ giá trị bền vững lâu dài, đồng thời, tạo ra những tác động tích cực cho môi trường và xã hội, góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững quốc gia của Việt Nam và của Liên hợp quốc.

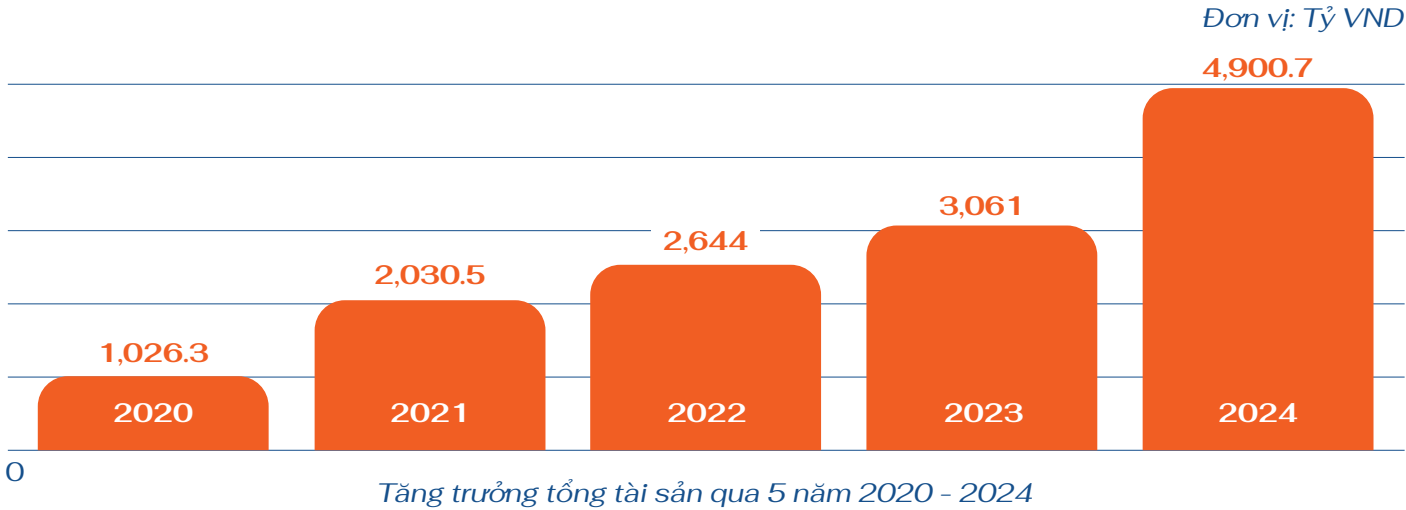
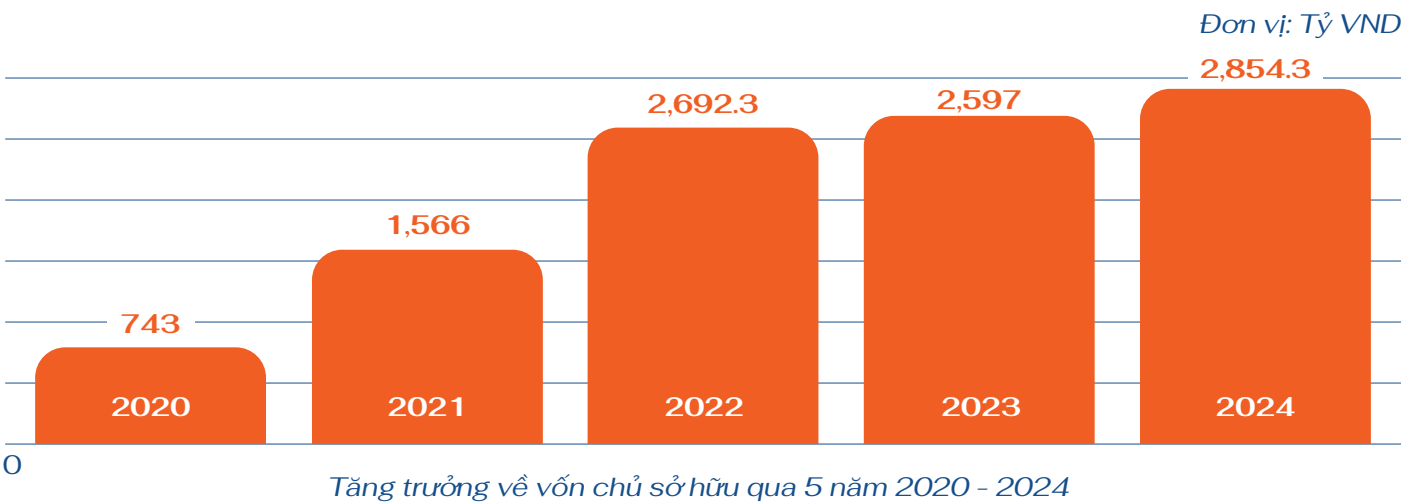
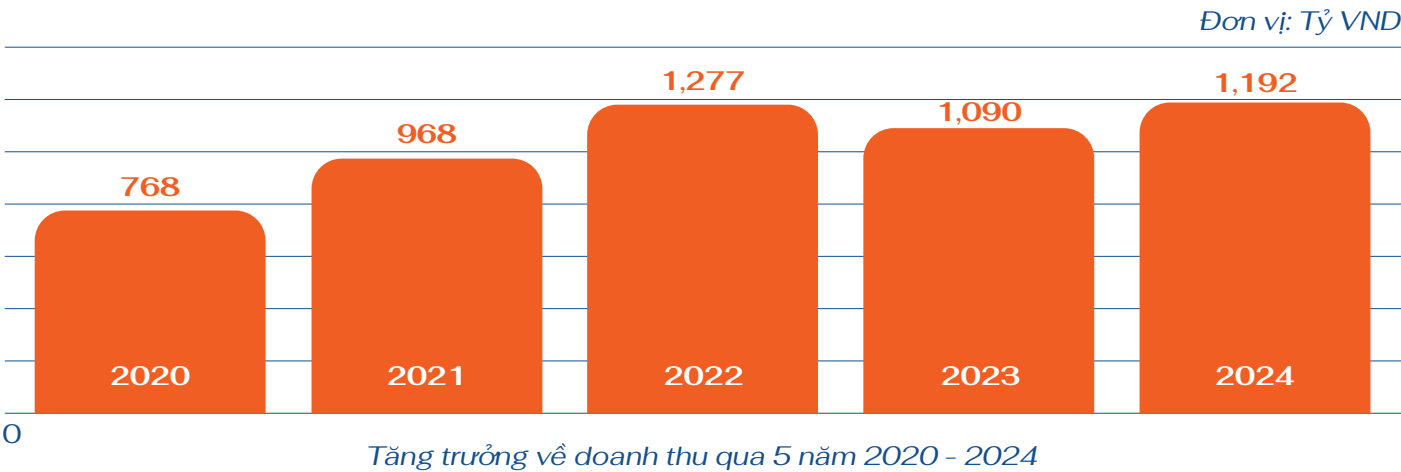
7.2.2. Chiến lược và giải pháp

Chiến lược và giải pháp phát triển bền vững của Tập đoàn Everland là xây dựng và áp dụng bộ tiêu chí hoạt động kinh tế bền vững dựa trên tiêu chuẩn

ESG (Environment - môi trường, Social - xã hội và Governance - quản trị doanh nghiệp) gắn với việc thực hiện trách nhiệm xã hội (Corporate Social Responsibility - CSR) của doanh nghiệp.

a) Về hoạt động kinh tế

• Những năm qua, Tập đoàn Everland đang từng bước thực hiện mục tiêu phát triển bền vững bằng việc hướng đến hiệu quả SXKD bền vững với mức tăng trưởng ổn định về doanh thu, lợi nhuận, vốn chủ sở hữu và tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp. Điều này được phản ánh qua kết quả SXKD hàng năm của Tập đoàn trong giai đoạn 2020 - 2024 như sau:



• Những kết quả hoạt động SXKD tích cực trên đây đã góp phần tích lũy giá trị và làm gia tăng nguồn lực cho Tập đoàn Everland. Từ đó giúp cho Tập đoàn và các công ty thành viên có thêm nguồn lực tài chính để triển khai các hoạt động SXKD, từng bước mở rộng quy mô, lĩnh vực hoạt động, đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư và thực hiện các nhiệm vụ khác.

• Hiệu quả hoạt động SXKD nói trên không chỉ đóng góp vào sự gia tăng nguồn lực cho Tập đoàn Everland mà còn mang lại những giá trị kinh tế trực tiếp cho các doanh nghiệp đối tác. Đó là đóng góp vào việc tạo ra doanh thu, lợi nhuận cho các nhà thầu tư vấn, cung cấp vật tư, thiết bị, thi công xây lắp công trình tại các dự án do Tập đoàn và các công ty thành viên làm chủ đầu tư và các doanh nghiệp kinh doanh thương mại là đối tác của Tập đoàn.

• Bên cạnh đó, hiệu quả hoạt động SXKD của Tập đoàn Everland còn mang lại giá trị kinh tế gián tiếp cho các địa phương, như góp phần tạo công ăn, việc làm và sinh kế bền vững cho người dân nơi có các dự án bất động sản do Tập đoàn đầu tư. Các dự án này cũng góp phần làm thay đổi diện mạo về hạ tầng đô thị, hạ tầng du lịch dịch vụ, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

b) Về xã hội

• Tạo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động:

Tập đoàn Everland đã và đang trực tiếp hoặc gián tiếp tạo công ăn việc làm ổn định cho hàng nghìn CBNV và người lao động làm việc tại Tập đoàn và các công ty thành viên. Con số này sẽ tiếp tục gia tăng qua từng năm khi quy mô đầu tư kinh doanh của Tập đoàn ngày càng mở rộng. Người lao động được Tập đoàn trả lương theo thỏa thuận và được đảm bảo chế độ phúc lợi đầy đủ theo quy định, qua đó người lao động yên tâm gắn bó lâu dài và toàn tâm toàn ý đóng góp cho sự phát triển của Tập đoàn. Người lao động còn được Tập đoàn chăm lo đầy đủ về các điều kiện an toàn, vệ sinh lao động, được tổ chức khám sức khỏe định kỳ, được đào tạo, bồi dưỡng về chuyên môn nghiệp vụ và tạo các điều kiện tốt nhất để phát triển bản thân.

• Xây dựng mối quan hệ gắn kết với chính quyền, đoàn thể và cộng đồng địa phương:

Qua việc triển khai các hoạt động SXKD và thực hiện các dự án bất động sản, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên đã xây dựng được mối quan hệ gắn kết chặt chẽ với chính quyền, các đoàn thể và cộng đồng cư dân địa phương. Qua đó gây dựng được uy tín và hình ảnh về một nhà đầu tư dự án chuyên nghiệp, thân thiện, có trách nhiệm và đáng tin cậy. Thông qua các hoạt động đầu tư kinh doanh và thực hiện trách nhiệm xã hội vì cộng đồng,

Tập đoàn Everland và các công ty thành viên còn góp phần bảo tồn, gìn giữ và quảng bá các giá trị lịch sử, văn hóa đặc sắc của từng địa phương đến với du khách trong và ngoài nước, qua đó góp phần làm thay đổi thói quen, tập quán sinh hoạt và sinh kế của người dân bản địa theo hướng bền vững.

• **Về trách nhiệm sản phẩm:**

Trong chiến lược đầu tư, kinh doanh của mình, Tập đoàn Everland luôn chú trọng xây dựng các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh cốt lõi của mình và các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh bổ trợ nhằm hướng đến phục vụ nhu cầu thiết thực của khách hàng và công chúng tại từng thời điểm. Các sản phẩm, dịch vụ do Tập đoàn kinh doanh và cung ứng đều đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật về ngành nghề kinh doanh, về an toàn vệ sinh thực phẩm, về chất lượng sản phẩm và bảo vệ môi trường.

Trong hoạt động đầu tư bất động sản và xây dựng, Tập đoàn Everland luôn coi trọng yếu tố chất lượng sản phẩm. Tập đoàn luôn lựa chọn những nhà thầu thiết kế, thi công có thương hiệu và uy tín hàng đầu trong nước và nước ngoài tham gia thiết kế, thi công các dự án. Công tác thi công luôn được giám sát chặt chẽ bởi chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn giám sát chuyên nghiệp để đảm bảo chất lượng công trình, sản phẩm khi bàn giao cho khách hàng. Trong hoạt động kinh doanh du lịch, các sản phẩm,

dịch vụ du lịch được Tập đoàn Everland xây dựng và cung ứng cho khách hàng đều được nghiên cứu kỹ lưỡng, đảm bảo an toàn, chất lượng và tiện ích tối ưu để mang đến những trải nghiệm hoàn hảo nhất cho du khách.

Trong hoạt động kinh doanh sản phẩm bất động sản, Tập đoàn Everland luôn đáp ứng đầy đủ các điều kiện đưa sản phẩm bất động sản vào kinh doanh theo quy định của pháp luật. Thông tin về dự án và sản phẩm cung cấp cho khách hàng rõ ràng, minh bạch, đảm bảo đầy đủ hồ sơ pháp lý. Công tác truyền thông, tiếp thị bán sản phẩm bất động sản đều được thực hiện công khai, minh bạch và có trách nhiệm. Tập đoàn luôn coi trọng chữ tín, giữ đúng cam kết về chất lượng sản phẩm và các thỏa thuận với khách hàng.

Trong công tác vận hành, khai thác các dự án nghỉ dưỡng, đô thị, Tập đoàn Everland luôn ưu tiên lựa chọn các đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp, uy tín để quản lý, vận hành các dự án. Tập đoàn cũng quan tâm và khuyến khích việc ứng dụng các giải pháp công nghệ mới trong quản lý, vận hành dự án bất động sản để đảm bảo an toàn, giảm thiểu chi phí và tối ưu hóa chất lượng dịch vụ cho khách hàng.



c) **Về môi trường**

• **Về kiểm soát nguyên vật liệu, chất thải và nước thải:**

Tập đoàn Everland luôn ưu tiên tìm kiếm, sử dụng các nguồn nguyên vật liệu mới được sản xuất trong nước và nhập khẩu từ nước ngoài, đặc biệt là các vật liệu tái tạo, thân thiện với môi trường trong thi công xây dựng các công trình.

Trong hoạt động thi công xây dựng, Tập đoàn Everland luôn yêu cầu các nhà thầu phải có các giải pháp kiểm soát nước thải và chất thải, đặc biệt là các chất thải rắn, chất thải độc hại. Các nguồn nước thải và chất thải đều được quan trắc, thu gom, xử lý theo đúng quy trình, quy định để đảm bảo an toàn trước khi thải ra môi trường.

Tại công trường các dự án của Tập đoàn Everland đều lắp đặt hệ thống quan trắc môi trường, đo lường mức độ khí thải, nước thải nhằm đánh giá tình hình, kiểm soát rủi ro về ô nhiễm môi trường.

Tập đoàn Everland và các công ty thành viên cũng luôn tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về môi trường trong hoạt động SXKD và thi công xây dựng công trình.

• **Về kiểm soát năng lượng, phát thải:**

Tập đoàn Everland luôn chú trọng giải pháp tiết kiệm năng lượng trong quá trình hoạt động SXKD, trong công tác thiết kế và thi công xây dựng các dự án; ưu

tiên sử dụng các công nghệ hiện đại để tối ưu hóa hiệu suất sử dụng điện và các nguồn năng lượng khác; thường xuyên kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với các thiết bị hư hỏng.

Các dự án do Tập đoàn Everland đầu tư đều ưu tiên sử dụng các nguồn năng lượng xanh, năng lượng sạch, không gây hiệu ứng nhà kính, không phát thải CO2 trong quá trình vận hành.

• **Về kiểm soát tài nguyên nước:**

Tập đoàn Everland luôn chú trọng việc sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước. Tại các dự án đầu tư của Tập đoàn đều có giải pháp để sử dụng hợp lý, tiết kiệm nguồn nước thi công, nguồn nước sinh hoạt, thu gom để sử dụng nguồn nước mặt, hạn chế sử dụng nguồn nước ngầm, không gây ô nhiễm nguồn nước.

• **Về kiểm soát tài nguyên đất đai, rừng, biển:**

Trong hoạt động SXKD và đầu tư các dự án, Tập đoàn Everland luôn có kế hoạch sử dụng hiệu quả, tiết kiệm nguồn tài nguyên đất đai, chống lãng phí.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Everland còn chung tay với chính quyền các địa phương trong việc bảo vệ tài nguyên đất đai, rừng, biển; tích cực ngăn chặn tình trạng tàn phá, hủy hoại đất đai, ngăn chặn nạn phá rừng, ngăn chặn các hành động gây ô nhiễm môi trường biển...

III. QUẢN TRỊ RỦI RO

1. RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro phát sinh từ những thay đổi của thị trường hoặc từ các biến số kinh tế vĩ mô như tỷ lệ lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái và tốc độ tăng trưởng kinh tế có tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư của doanh nghiệp. Rủi ro kinh tế là một yếu tố song hành với hoạt động đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp ở mọi quốc gia.

Tại Việt Nam, một nền kinh tế đang phát triển và hội nhập quốc tế mạnh mẽ, có độ mở cao, những năm qua Đảng và Nhà nước đã có nhiều chủ trương, giải pháp nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thực hiện chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt để hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, vì các lý do khách quan và chủ quan, nền kinh tế vẫn

còn tiềm ẩn nhiều mức độ rủi ro về kinh tế vĩ mô, gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp, trong đó có Tập đoàn Everland.

Để kiểm soát rủi ro về kinh tế vĩ mô, Ban lãnh đạo Tập đoàn Everland luôn chú trọng công tác nghiên cứu, dự báo các thay đổi về kinh tế vĩ mô, đánh giá mức độ tác động của những thay đổi đó đối với doanh nghiệp. Từ đó đề ra các chiến lược đầu tư, kinh doanh dài hạn và hàng năm của Tập đoàn có tính đến các yếu tố thuận lợi cũng như dự báo những tác động tiêu cực của các yếu tố kinh tế vĩ mô và đề ra các giải pháp ứng phó linh hoạt nhằm hạn chế rủi ro.

2. RỦI RO VỀ KINH TẾ NGÀNH

Ngoài các rủi ro về yếu tố kinh tế vĩ mô, các doanh nghiệp hoạt động trên thương trường còn phải đối mặt với những rủi ro về kinh tế ngành. Đặc biệt trong một số lĩnh vực kinh doanh đặc thù như bất động sản, xây dựng, du lịch... nơi chịu nhiều tác động bởi các yếu tố vĩ mô và vi mô hơn so với các lĩnh vực khác thì rủi ro về kinh tế ngành lại càng nổi rõ. Chẳng hạn, yếu tố về tốc độ tăng trưởng GDP, tỷ lệ lạm phát, lãi suất tín dụng sẽ tác động nhanh nhất và rõ ràng nhất đối với thị trường bất động sản, xây dựng và du lịch hơn bất kỳ lĩnh vực kinh doanh nào khác. Do vậy, các doanh nghiệp hoạt động trong

lĩnh vực bất động sản, xây dựng và du lịch luôn phải đối mặt với những rủi ro từ yếu tố kinh tế ngành, dẫn đến nguy cơ hoạt động kém hiệu quả, thậm chí nguy cơ thua lỗ và phá sản luôn thường trực.

Để quản trị rủi ro về kinh tế ngành, Tập đoàn Everland thường xuyên theo dõi sát sao diễn biến của thị trường, những biến động về kinh tế - xã hội, các yếu tố vĩ mô và vi mô có tác động tiêu cực đến ngành bất động sản, xây dựng và du lịch, từ đó đề ra các giải pháp ngăn ngừa và ứng phó linh hoạt nhằm giảm thiểu tối đa những rủi ro và thiệt hại phát sinh.

3. 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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng, cùng hàng loạt nghị định hướng dẫn các luật trên đã được ban hành và có hiệu lực thi 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 chặt chẽ 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 và Quan hệ cổ đông của Tập đoàn có trách nhiệm thường xuyên rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chế nội bộ, các

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 2024, Chính phủ hàng loạt nước trong đó có Việt Nam đã và đang có những chính sách, giải pháp quyết liệt và ban hành những quy định nghiêm ngặt để kiểm soát tình trạng phát thải khí CO₂ và các nguồn phát thải khác gây nguy hại đến môi trường, đồng thời nâng cao trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp trong việc kiểm soát phát thải, khắc phục sự cố về môi trường. Điều này khiến cho chi phí về bảo vệ môi trường ngày càng gia tăng, đè nặng lên các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực về bất động sản, xây dựng, du lịch.

5. RỦI RO ĐẶC THÙ

5.1. 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 vẫn phục hồi chưa bền vững như 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, nhà đầu tư.

Để kiểm soát rủi ro này, Tập đoàn Everland chú trọng xây dựng phương án tài chính linh hoạt và hiệu quả cho từng dự án, trong đó chủ yếu sử dụng vốn tự có và các nguồn vốn thặng dư để phục vụ triển khai các dự án. Nguồn vốn tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp chỉ được huy động khi cần thiết, với một tỷ lệ an toàn và có kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo khả năng trả nợ.

hồ sơ pháp lý dự án đầu tư và các hồ sơ kinh doanh của công ty mẹ Everland và các công ty con, đảm bảo luôn cập nhật 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.

Để giảm thiểu 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, xin phê duyệt và thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), tuân thủ đúng 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.

5.2. Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Công tác giải phóng mặt bằng luôn là khó khăn, vướng mắc, cản trở lớn nhất đối với hầu hết các dự án bất động sản hiện nay. Việc chậm trễ trong công tác 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 pháp lý phức tạp, tranh chấp, khiếu kiện kéo dài, thậm chí có thể khiến dự án bị đổ vỡ, gây thiệt hại lớn cho chủ đầu tư.

Để kiểm soát rủi ro về giải phóng mặt bằng, 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 và hỗ trợ chủ đầu tư triển khai dự án.

IV. CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

1. KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Tập đoàn Everland. Với việc định vị thương hiệu là “Nhà phát triển bất động sản bền vững”, Tập đoàn Everland đang theo đuổi chiến lược đầu tư dài hạn, tham gia cùng lúc vào nhiều phân khúc bất động sản khác nhau như: Bất động sản đô thị, bất động sản nghỉ dưỡng, nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại.

Thương hiệu Everland đã và đang được nhận diện rộng rãi trên thị trường bất động sản thông qua hàng loạt các dự án đô thị và du lịch nghỉ dưỡng đang được triển khai trên cả nước như: Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (Quảng Ninh); 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 xúc tiến đầu tư một số dự án bất động sản tại các địa phương khác như Hà Nội, Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Đồng Nai, An Giang, v.v...

Hiện tại, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên đang tập trung phát triển và cung ứng sản phẩm cốt lõi là bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị phân khúc trung và cao cấp, gắn với việc kiến tạo các không gian sống, không gian làm việc, du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí tiện ích thông minh “all-in-one”, gắn gũi với thiên nhiên và mang tính kết nối cao.



2. KINH DOANH DU LỊCH

Du lịch là một trong những lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đóng vai trò là động lực tăng trưởng trong ngắn hạn và dài hạn 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 hiện có khả năng cung ứng quỹ phòng lưu trú (khách sạn, villa, bungalow) với số lượng lớn để phục vụ khai thác du lịch, và số lượng này sẽ liên tục được bổ sung trong những năm tới khi các dự án của Tập đoàn liên tục được đầu tư xây dựng và đưa vào vận hành, khai thác. Đầu tư hạ tầng lưu trú du lịch kết hợp tổ chức các hoạt động du lịch và cung ứng dịch vụ du lịch cũng nằm trong chiến lược phát triển bền vững của của Tập đoàn Everland và là điểm khác biệt so với các đơn vị kinh doanh bất động sản 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 trên cả nước, đồng thời đang khai thác hơn 300 tour du lịch in-bound, out-bound và nội địa, kết nối hàng trăm điểm đến tại Việt Nam và trên toàn thế giới.

3. THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

Thương mại - Dịch vụ là những lĩnh vực kinh doanh đóng vai trò duy trì động lực tăng trưởng, nhằm tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn Everland 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 của Tập đoàn gồm: 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

Chiến lược của Tập đoàn Everland và các công ty thành viên là lựa chọn con đường phát triển du lịch bền vững, xây dựng hệ sinh thái du lịch thông minh “all-in-one”. 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.



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.

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, tỉnh Quảng Ninh, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là tổ hợp du lịch 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 thành phố du lịch 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 Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái 5 km. Quy mô dự án gồm 05 tòa khách sạn và căn hộ du lịch cao 28-34 tầng, 01 tòa trung tâm hội nghị quốc tế 1.500 chỗ ngồi cao 04 tầng, 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 được đánh giá là một điểm nhấn kiến trúc giữa kỳ quan Vịnh Bái Tử Long, một điểm đến hội tụ tinh hoa thế giới trong lòng di sản đầy hấp dẫn và khác biệt dành cho du khách, thương gia, nhà đầu tư trong nước và quốc tế đến với Vân Đồn.

Crystal Holidays
Harbour 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 sao đầu tiên của huyện đảo Lý Sơn và được quản lý vận hành bởi thương hiệu chuyên nghiệp hàng đầu thế giới về du lịch.

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

Crystal Holidays
Heritage Lý Sơn

V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

3.

Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm)

Nằm 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, bám dọc theo tuyến Quốc lộ 1A, sở hữu tầm nhìn hướng biển Vịnh Xuân Đài 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 sao. 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.

Crystal Holidays
Marina Phú Yên

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. Nằm ở độ cao 90-120m so với mặt nước biển, với địa thế tựa sơn hướng vịnh, 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, Gành Đỏ, Gành 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, dự án Xuân Đài Bay được thiết kế mô phỏng khung cảnh làng chài Châu Á, với các khu biệt thự

 **XUAN DAI BAY**

nghỉ dưỡng cao cấp và bungalow giữa lưng chừng núi, khu phố thương mại (shophouse), hồ bơi, nhà hàng 360° và một khách sạn 5 sao 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 sao 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 20km 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 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, 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 riêng và khu vực Tây Nam Bộ nói chung.

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 thành phố 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.



EVERLAND
GROUP

NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN BỀN VỮNG

PHẦN 2

TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THẾ GIỚI VÀ TRONG NƯỚC

1. TỔNG QUAN THẾ GIỚI

Năm 2024, nền kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi và tăng trưởng ở mức 3,2%. Tình trạng lạm phát tiếp tục hạ nhiệt ở nhiều quốc gia, tạo tiền đề để các ngân hàng trung ương hạ lãi suất, từng bước nới lỏng chính sách tiền tệ nhằm hỗ trợ tăng trưởng. Tuy nhiên, tình hình thế giới vẫn còn diễn biến phức tạp, căng thẳng, địa chính trị ở Trung Đông tiếp tục leo thang, xung đột Nga - Ukraine chưa kết thúc, cuộc chiến về thương mại - công nghệ toàn cầu có nguy cơ lan rộng, chủ nghĩa bảo hộ thương mại trở lại mạnh mẽ đặc biệt là tại Hoa Kỳ, rủi ro an ninh năng lượng, lương thực, an ninh mạng và thiên tai, khí hậu cực đoan vẫn thường trực... Tình hình đó khiến cho nền kinh tế và thương mại toàn cầu vẫn đối mặt với rất nhiều rủi ro, thách thức, sự phục hồi vẫn còn bấp bênh, chưa bền vững.

2. TẠI VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam năm 2024 đạt mức tăng trưởng GDP 7,09%, dẫn đầu khu vực ASEAN. Bức tranh toàn cảnh nền kinh tế cũng có rất nhiều điểm sáng. Đảng và Nhà nước quyết tâm thực hiện cuộc cách mạng về tinh gọn bộ máy, tháo gỡ điểm “nghẽn” về thể chế, pháp luật để thúc đẩy đầu tư kinh doanh phát triển, đồng thời tiếp tục ổn định các cân đối vĩ mô của nền kinh tế, kiểm soát lạm phát và ổn định mặt bằng lãi suất tín dụng. Hoạt động đối ngoại và hội nhập quốc tế tiếp tục được đẩy mạnh. Tính đến hết năm 2024, Việt Nam thiết lập quan hệ đối tác chiến lược với 19 quốc gia trên thế giới (trong đó có 12 nước là đối tác chiến lược toàn diện), ký kết và thực thi 17 hiệp định thương mại tự do (FTA) với nhiều đối tác lớn trên thế giới, trong đó có nhiều FTA thế hệ mới. Qua đó góp phần nâng cao vị thế, uy tín quốc tế của Việt Nam, tạo cơ hội thúc đẩy hợp tác thương mại, đầu tư và du lịch, thu hút đầu tư nước ngoài vào những lĩnh vực mới như kinh tế số, kinh tế xanh, khoa học công nghệ, trí tuệ nhân tạo (AI), công nghiệp bán dẫn.



II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Trước những thuận lợi và khó khăn, thách thức của nền kinh tế trong nước và thế giới, Ban Tổng giám đốc Tập đoàn Everland, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị đã nỗ lực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch và nhiệm vụ SXKD đã được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua với kết quả cụ thể như sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2024

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã kiểm toán)

STT	Danh mục chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (VND)	So với kế hoạch năm 2024	So sánh với năm 2023
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.192.725.945.703	Đạt 72,29%	Tăng 9,45%
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	58.684.498.345	Đạt 36,79%	Tăng 22,02%
3	Lợi nhuận trước thuế	46.472.698.151	Đạt 34,08%	Tăng 38.271.766.248 VND
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.778.388.134	Đạt 46,86%	Tăng 41,44%
5	Lợi nhuận sau thuế	33.747.100.605	Đạt 30,94%	Tăng 34.637.446.804 VND
6	Tổng tài sản	4.858.702.923.298	Đạt 120,71%	Tăng 35,95%
7	Vốn chủ sở hữu	2.812.691.336.629	Đạt 103,03%	Tăng 8,31%

2. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ Everland năm 2024

(Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 của Công ty đã kiểm toán)

STT	Danh mục chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (VND)	So với kế hoạch năm 2024	So sánh với năm 2023
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	815.139.721.185	Đạt 65,21%	Tăng 20,26%
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	46.352.403.253	Đạt 34,18%	Tăng 14,08%
3	Lợi nhuận trước thuế	30.841.606.606	Đạt 26,00%	Tăng 29.788.955.152 VND
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.941.627.836	Đạt 37,70%	Tăng 14,67%
5	Lợi nhuận sau thuế	21.899.978.770	Đạt 23,08%	Tăng 28.644.701.696 VND
6	Thu nhập bình quân người lao động (theo tháng)	24.600.000	Đạt 123,00%	Tăng 23%

(*) Trong kỳ kiểm toán BCTC năm 2024, Công ty điều chỉnh hạch toán đối với chi phí đi vay từ vốn hóa dự án sang chi phí SXKD trong kỳ, nên một số khoản mục trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất năm 2023 của Công ty được trình bày lại, dẫn đến có sự khác nhau giữa kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2023 so với năm 2024 như trên.

3. Kết quả của từng lĩnh vực cụ thể

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

Năm 2024 lĩnh vực kinh doanh thương mại, du lịch, dịch vụ tiếp tục phát triển ổn định, góp phần tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn Everland. Trong đó, doanh thu từ kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng, nông lâm sản vẫn được duy trì, bên cạnh một số lĩnh vực kinh doanh mới như cung cấp thực phẩm, vật tư, nguyên liệu đầu vào cho các khu nghỉ dưỡng, các doanh nghiệp về du lịch... Doanh thu từ hoạt động lưu trú du lịch, cung ứng dịch vụ du lịch cũng có sự tăng trưởng khá so với năm 2023, song hành cùng với đà phục hồi của thị trường du lịch trong nước và quốc tế.



3.2. Lĩnh vực đầu tư bất động sản

Trong năm 2024, Tập đoàn Everland tập trung triển khai thi công dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh), phần đầu mục tiêu hoàn thành và đưa vào khai thác các tòa tháp A, B, F của dự án trong Quý III/2025 và dự kiến hoàn thành toàn bộ dự án trong năm 2027. Song song với đó công tác truyền thông, marketing bán sản phẩm của dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn cũng được đẩy mạnh và đạt kết quả khả quan. Bên cạnh đó, Tập đoàn và các công ty thành viên tích cực hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư để khởi công, thi công xây dựng một số dự án trong năm 2025, trong đó có dự án Tổ hợp văn hóa di sản Lý Sơn (huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi), dự án

Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên). Đồng thời tiếp tục xúc tiến thủ tục đầu tư các dự án mới tại Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Khánh Hòa, Đồng Tháp, v.v...

3.3. Lĩnh vực tài chính và phát triển nguồn vốn

Kết thúc năm 2024, tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland tăng thêm 58,89 tỷ đồng (tương ứng tăng 2,03%) so với năm 2023, tổng tài sản hợp nhất tăng 1.285 tỷ đồng (tương ứng tăng 35,95%) so với năm 2023. Tình hình thanh toán công nợ cho các nhà thầu, nhà cung cấp và đối tác thương mại luôn đảm bảo đúng tiến độ.

Về phát triển nguồn vốn, Tập đoàn Everland cũng chú trọng mở rộng và tăng cường quan hệ hợp tác tín dụng với các ngân hàng thương mại lớn tại Việt Nam như Agribank, Vietinbank, VPBank, HDBank,... nhằm đảm bảo nhu cầu về nguồn vốn phục vụ cho đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh với chi phí vốn tối ưu nhất, thời hạn vay phù hợp với mục đích sử dụng vốn và kế hoạch đầu tư kinh doanh. Tính đến hết năm 2024, dư nợ tín dụng trung và dài hạn của Tập đoàn ở mức 1.004 tỷ đồng, chủ yếu là để phục vụ nhu cầu vốn đầu tư và triển khai các dự án bất động sản. Tình hình thanh toán công nợ với ngân hàng được đảm bảo, không phát sinh nợ xấu. Đặc biệt, Tập đoàn và các công ty thành viên chưa huy động vốn trái phiếu, vốn vay nước ngoài và các công cụ tài chính phái sinh khác.





3.4. Lĩnh vực quản trị và nhân sự

Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản trị của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland 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 của các công ty thành viên trong Tập đoàn 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 cổ phần Tập đoàn Everland tiếp tục được kiện toàn. Năm 2024, Tập đoàn đã hoàn thành xây dựng áp dụng 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 2024, thu nhập bình quân của người lao động đạt trên 24,6 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 cán bộ nhân viên và người lao động được chăm lo chu đáo.

3.4. Các thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp

Trong năm 2024, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên tiếp tục duy trì chiến lược phát triển kinh doanh dựa trên ba lĩnh vực cốt lõi là Bất động sản, Du lịch, Thương mại - Dịch vụ. Các lĩnh vực này tiếp tục được duy trì ổn định và tăng trưởng một cách bền vững. Do vậy, trong năm 2024, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và các công ty thành viên không có các thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh

doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp.

3.5. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và các năm liên kế

Mặc dù trong năm 2024, các chỉ tiêu tổng hợp và hợp nhất về doanh thu và lợi nhuận sau thuế chưa đạt so với kế hoạch đề ra, nhưng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ vẫn tăng 20,26%, doanh thu hợp nhất tăng 9,45% so với cùng kỳ năm 2023, đồng thời tăng lợi nhuận sau thuế lần lượt là 28.644.701.696 VND và 34.637.446.804 VND.

Lý do không đạt được các chỉ tiêu kế hoạch: Đầu năm 2024, Tập đoàn Everland xây dựng chỉ tiêu kế hoạch năm trong đó cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm (i) Doanh thu bất động sản; (ii) Doanh thu xây dựng; (iii) Doanh thu thương mại và (iv) Doanh thu dịch vụ. Năm 2024, mặc dù công tác bán sản phẩm bất động sản tại dự án Crysrtal Holidays Harbour Vân Đồn được triển khai mạnh và đạt kết quả khả quan, nhưng theo quy định của pháp luật về thuế, kế toán hiện hành thì chủ đầu tư vẫn chưa được ghi nhận doanh thu bất động sản trong kỳ do dự án chưa đến thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Bên cạnh đó, việc triển khai một số dự án bất động sản khác cũng bị chậm tiến độ do nhiều nguyên nhân khác nhau, ảnh hưởng đến kế hoạch mở bán sản phẩm và doanh thu bất động sản từ các dự án này. Vì vậy chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận của Công ty đạt thấp hơn so với kế hoạch được ĐHCĐ thường niên 2024 thông qua.

4. Chiến lược phát triển thương hiệu

Định vị thương hiệu là “Nhà phát triển bất động sản bền vững” uy tín tại Việt Nam, Tập đoàn Everland đã xây dựng chiến lược và lộ trình phát triển thương hiệu một cách rõ ràng, bài bản. Theo đó, mục tiêu đến năm 2030, Thương hiệu Everland sẽ trở thành thương hiệu nhà phát triển bất động sản có uy tín và giá trị thương hiệu cao trên thị trường.



ĐẾN 2026

Nhà phát triển BĐS bền vững, có uy tín trên thị trường



ĐẾN 2028

Top 20 Thương hiệu BĐS có giá trị Thương hiệu cao trên thị trường



ĐẾN 2030

Top 10 Thương hiệu BĐS có giá trị Thương hiệu cao trên thị trường

Lộ trình phát triển Thương hiệu của Tập đoàn Everland đến năm 2030.

Trong suốt những năm qua, Tập đoàn Everland luôn nỗ lực bền bỉ khẳng định vị thế, uy tín của thương hiệu Everland trên thị trường thông qua việc triển khai các hoạt động SXKD, các dự án đầu tư trên cả nước và cung ứng các sản phẩm, dịch vụ đa dạng, phong phú, chất lượng tốt đến với khách hàng, đồng thời tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội, chung tay đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng và đất nước.

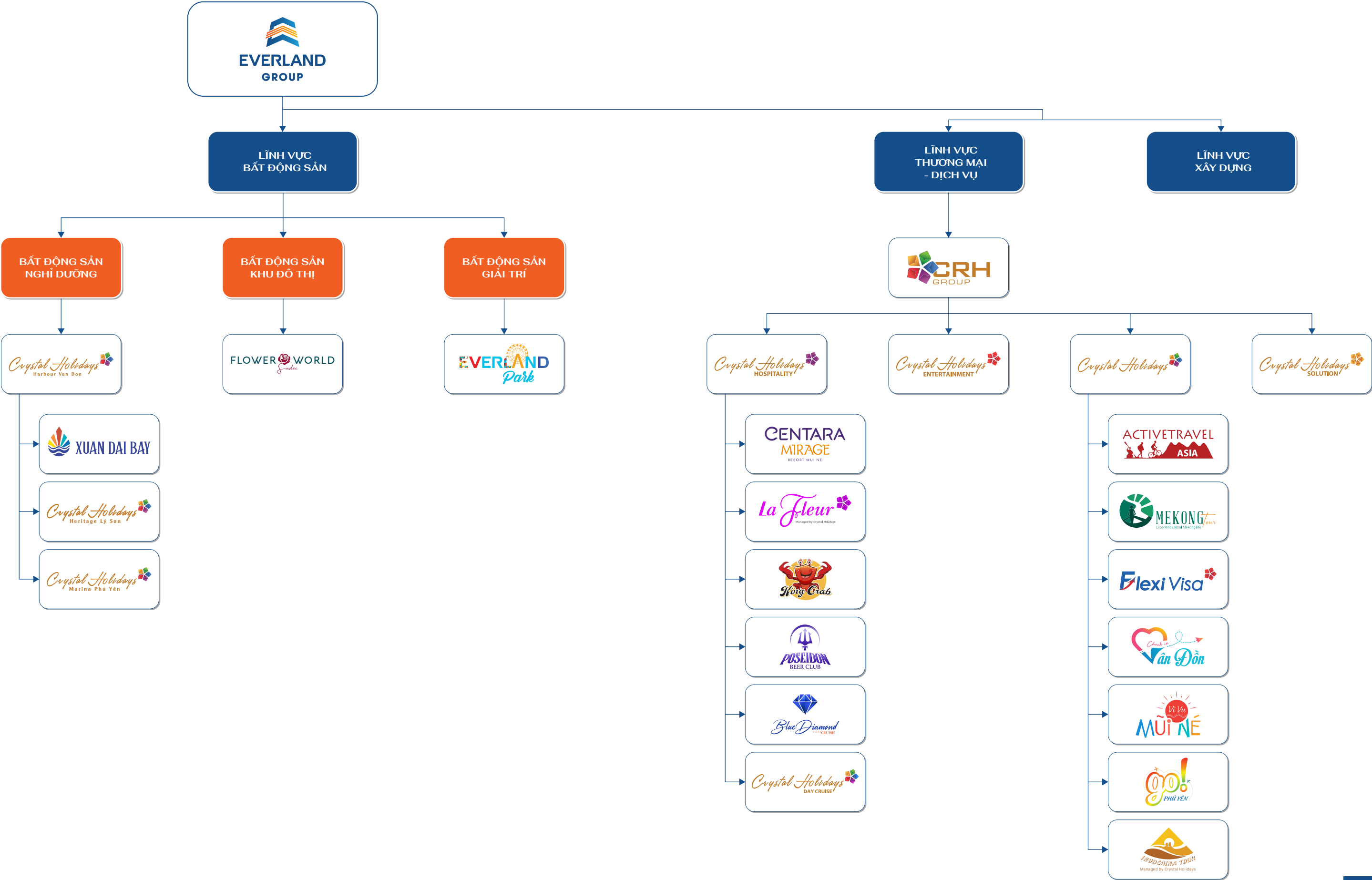
Riêng trong năm 2024, Tập đoàn Everland đã nỗ lực triển khai chiến lược truyền thông, quảng bá thương hiệu Tập đoàn Everland và các thương hiệu thành viên thuộc Tập đoàn. Các hoạt động truyền thông được thực hiện liên tục thông qua nhiều hình thức, nội dung, sản phẩm và phương thức khác nhau, gắn liền với định vị thương hiệu, tầm nhìn, sứ mệnh và các giá trị cốt lõi của Tập đoàn Everland. Qua đó giúp củng cố, tăng cường định vị và lan tỏa thương hiệu Tập đoàn Everland và các thương hiệu thành viên đến với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở trung ương và địa phương, đến khách hàng, đối tác, người tiêu dùng

và công chúng cả nước, góp phần hỗ trợ tích cực cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn nói chung và đóng góp vào kết quả SXKD năm 2024 nói riêng.

Hoạt động truyền thông nội bộ và xây dựng văn hóa doanh nghiệp cũng luôn được Ban lãnh đạo Tập đoàn chú trọng và quan tâm chỉ đạo sát sao. Qua đó truyền tải một cách kịp thời, hiệu quả các chủ trương, định hướng lớn và mọi diễn biến về hoạt động SXKD của Tập đoàn đến từng CBNV và người lao động, góp phần tạo sự an tâm, tin tưởng, gắn bó lâu dài của người lao động với Tập đoàn.



Sơ đồ cấu trúc thương hiệu



5. Tình hình đầu tư các dự án

5.1. Các khoản đầu tư lớn

(I) Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn



Dự án có quy mô 2,6 ha, gồm 05 tòa khách sạn và căn hộ du lịch cao 28-34 tầng và 01 Trung tâm hội nghị quốc tế cao 04 tầng có sức chứa 1.500 chỗ ngồi. Tổng mức đầu tư dự án là 5.643 tỷ đồng. Hiện chủ đầu tư là Công ty cổ phần Everland Vân Đồn đang tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công dự án, dự kiến các Tòa tháp A, B, F sẽ hoàn thành và đưa vào khai thác trong Quý III/2025 và dự kiến toàn bộ dự án sẽ hoàn thành trong năm 2027.



Phân tích nguyên nhân dẫn đến việc không đạt tiến độ đã công bố và cam kết:

Sau khi được cấp phép xây dựng, mặc dù chủ đầu tư đã có nhiều nỗ lực trong việc triển khai dự án, tuy nhiên do chịu tác động bởi nhiều nguyên nhân khách quan (địa chất công trình phức tạp, thiên tai dịch bệnh, biến động thị trường, thay đổi chính sách pháp luật...) nên các hạng mục thi công xây dựng của dự án chậm hơn so với tiến độ đã được công bố trước đó (hoàn thành toàn bộ dự án vào năm 2025). Chủ đầu tư đã làm thủ tục đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư để điều chỉnh tiến độ hoàn thành và được UBND tỉnh Quảng Ninh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

(II) Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên)



Dự án có quy mô sử dụng đất 24,36 ha và 5,02 ha mặt nước, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19 ha. Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Everland Phú Yên đã đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.



Phân tích nguyên nhân dẫn đến việc không đạt tiến độ đã công bố và cam kết:

Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư, mặc dù chủ đầu tư đã rất nỗ lực trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục về đất đai, xây dựng của dự án, nhưng đến nay dự án vẫn đang bị triển khai chậm so với tiến độ được phê duyệt. Nguyên nhân là công tác thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng phần còn lại của dự án gặp vướng mắc chưa thể giải quyết. Các thủ tục thẩm định thiết kế, xin cấp phép xây dựng chưa hoàn thành theo kế hoạch do phải chờ cấp có thẩm quyền phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2025 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực dự án.

(III) Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay



Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường... theo quy định của pháp luật đã khởi công trong tháng 4/2025.



Phân tích nguyên nhân dẫn đến việc không đạt tiến độ đã công bố và cam kết:

Trong quá trình triển khai dự án, do vướng mắc về thủ tục đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, trở ngại trong đợt giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid-19 khiến cho thời gian hoàn thiện các thủ tục của dự án bị kéo dài hơn so với kế hoạch. Bên cạnh đó, trong quá trình hoàn thiện thiết kế, chủ đầu tư cũng có những điều chỉnh cần thiết để tối ưu chi phí xây dựng và nâng cao hiệu quả khai thác vận hành dự án. Hiện nay, chủ đầu tư đang tập trung thi công xây dựng để hoàn thành và đưa dự án vào khai thác theo đúng tiến độ được gia hạn.

(IV) Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn



Dự án đã có Quyết định chủ trương đầu tư, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu (chủ đầu tư Dự án) đã hoàn thành toàn bộ công tác đền bù GPMB từ cuối năm 2021, hoàn thiện hồ sơ thiết kế từ đầu năm 2022.



Phân tích nguyên nhân dẫn đến việc không đạt tiến độ đã công bố và cam kết:

Trong giai đoạn từ 2022-2024 do Đồ án điều chỉnh phải chờ đợi các cấp có thẩm quyền lập và phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất và Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đô thị Lý Sơn, nên việc hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công dự án bị kéo dài. Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu đang tập trung hoàn thành nốt các thủ tục pháp lý còn lại để khởi công dự án dự kiến trong Quý II/2025.

6. Tình hình tài chính Công ty

6.1. Các chỉ tiêu tài chính tổng hợp:

(Đơn vị tính: VND)

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Kết quả của năm 2024 so với năm 2023	Kết quả của năm 2024 so với kế hoạch
Tổng giá trị tài sản	2.900.634.147.435	2.959.528.044.882	Tăng 2,03%	Đạt 93,80%
Doanh thu thuần	677.810.959.556	815.139.721.185	Tăng 20,26%	Đạt 65,21%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.703.479.624	35.087.032.191	Tăng 32.383.552.567 VND	Đạt 29,58%
Lợi nhuận khác	(1.650.828.170)	(4.245.425.585)	Giảm 2.594.597.415 VND	
Lợi nhuận trước thuế	1.052.651.454	30.841.606.606	Tăng 29.788.955.152 VND	Đạt 26,00%
Lợi nhuận sau thuế	(6.744.722.926)	21.899.978.770	Tăng 28.644.701.696 VND	Đạt 23,08%

(*) Trong kỳ kiểm toán BCTC năm 2024, Công ty điều chỉnh hạch toán đối với chi phí đi vay từ vốn hóa dự án sang chi phí SXKD trong kỳ nên một số khoản mục trên BCTC tổng hợp và hợp nhất năm 2023 của Công ty được trình bày lại, dẫn đến có sự khác nhau giữa kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2023 so với năm 2024 như trên

6.2. Các chỉ tiêu tài chính chi tiết:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	6,39	5,92
+ Hệ số thanh toán nhanh		
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	5,79	5,83
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,23	0,24
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,30	0,32

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động.		
+ Vòng quay hàng tồn kho		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,99	1,04
+ Vòng quay tổng tài sản		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,26	0,28
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,002	0,038
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,001	0,014
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,001	0,010
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,004	0,043



7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

7.1. Tác động lên môi trường

7.1.1. Khí thải

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

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

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

7.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Tổng khối lượng nguyên liệu vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là 59,197 m³ bê tông; 8,208,760 tấn cốt thép; 1,122 tấn xi măng; 3,958 m³ cát; 3,687,572 viên

7.1.2. Chất thải rắn

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

7.1.3. Nước thải

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

7.1.4. Tiếng ồn

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

gạch. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

7.3. Tiêu thụ năng lượng

Năm 2024, Tập đoàn Everland đã tiêu thụ 771,717 kw điện, bao gồm điện phục vụ các văn phòng làm việc và công trường thi công dự án, không tiêu thụ

năng lượng gián tiếp. Trong năm 2024, Tập đoàn Everland chưa áp dụng các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

7.4. Tiêu thụ nước

Năm 2024, Tập đoàn Everland tiêu thụ 920 m³ nước sinh hoạt. Tập đoàn luôn chú trọng quán triệt, nhắc nhở và yêu cầu CBNV sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước sạch. Trong năm 2024, Tập đoàn

Everland chưa có kế hoạch sử dụng nước tái chế, nước tái sử dụng.

7.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tập đoàn Everland luôn tuân thủ đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các đối tác và nhà thầu của công ty đều phải cam kết đảm bảo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trong quá

trình thực hiện các gói thầu. Trong năm 2024, Tập đoàn Everland không có bất kỳ vi phạm gì trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.





7.6. Chính sách liên quan đến người lao động

7.6.1. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Năm 2024, tổng số CBVN làm việc tại Công ty mẹ Tập đoàn Everland là 86 người, mức lương trung bình là 24.600.000 VND/người/tháng.

Ngoài ra còn có hàng nghìn lao động làm việc thường xuyên hoặc làm việc theo thời vụ tại các chi nhánh, văn phòng đại diện, ban quản lý dự án, các công ty thành viên của Tập đoàn Everland và tại các khu nghỉ dưỡng, phương tiện vận tải (tàu du lịch) và các công trường xây dựng.

7.6.2. Tuyển dụng

Tập đoàn Everland tạo ra nhiều cơ hội việc làm và thúc đẩy bình đẳng trong môi trường lao động, ưu tiên tuyển dụng nhân sự đa dạng về giới tính, độ tuổi, quê quán, giúp xây dựng môi trường làm việc hòa nhập và công bằng. Ngoài ra, Tập đoàn Everland cũng góp phần tạo việc làm cho người lao động tại các địa phương nơi có các dự án đầu tư. Việc tuyển dụng lao động địa phương giúp giảm tỷ lệ thất nghiệp và thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương đó. Bên cạnh đó, chính sách tuyển dụng công bằng, minh bạch cũng giúp nâng cao đạo đức doanh nghiệp và tạo dựng niềm tin với người lao động, góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội.

7.6.3. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Tập đoàn Everland thu hút và giữ chân nhân tài bằng nhiều chế độ phúc lợi cạnh tranh, từ đó giúp người lao động có điều kiện làm việc tốt hơn, nâng cao chất lượng cuộc sống. Tại Tập đoàn Everland, người lao động được hưởng mức lương thưởng công bằng, hỗ trợ đào tạo và phát triển kỹ năng, tạo cơ hội thăng tiến bình đẳng. Ngoài ra, các phúc lợi như hỗ trợ làm việc từ xa hoặc không gian làm việc thân thiện với môi trường giúp đảm bảo sức khỏe cho người lao động, đồng thời giảm tác động tiêu cực đến môi trường và xã hội.

Tập đoàn Everland xây dựng chế độ phúc lợi hấp dẫn cho người lao động như: mức lương cạnh tranh so với thị trường, chế độ ốm đau, hiếu hỷ, nghỉ mát, teambuilding, chế độ bảo hiểm xã hội, quà tặng các dịp lễ, tết. Đối với cán bộ nhân viên nữ, Tập đoàn Everland luôn quan tâm đặc biệt, có thể kể đến các chế độ riêng như thai sản, quà tặng Ngày Quốc tế Phụ nữ (08/3), Ngày Phụ nữ Việt Nam (20/10).

7.6.4. Hoạt động đào tạo người lao động

Xác định đội ngũ nhân sự làm việc tại Tập đoàn Everland không chỉ đòi hỏi có kiến thức chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm vững vàng mà còn

phải có ý thức tổ chức, kỷ luật cao và thái độ nghiêm túc với công việc nên công tác đào tạo luôn được chú trọng. Thông qua các chương trình đào tạo kỹ năng và phát triển chuyên môn, người lao động có cơ hội nâng cao trình độ, cải thiện thu nhập và chất lượng cuộc sống, điều này góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và nâng cao năng suất lao động của toàn xã hội. Việc đào tạo phát triển nguồn nhân lực không chỉ giúp Tập đoàn Everland phát triển bền vững mà còn thúc đẩy sự tiến bộ chung của xã hội thông qua việc nâng cao tri thức và kỹ năng cho người lao động.

7.6.5. Môi trường làm việc

Tập đoàn Everland luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc minh bạch, văn minh và trọng dụng nhân tài. Cán bộ nhân viên của Tập đoàn Everland được làm việc trong môi trường văn minh, được tạo điều kiện tối đa để phát triển năng lực chuyên môn, nâng cao kỹ năng nghề nghiệp. Tại Tập đoàn Everland, mỗi cá nhân đều được tôn trọng, từ đó nâng cao tinh thần làm việc một cách tích cực hơn, lan tỏa những giá trị tốt đẹp tới cộng đồng.

7.6.6. Sức khỏe và an toàn lao động

Tập đoàn Everland luôn thực hiện nghiêm túc các biện pháp an toàn lao động một cách nghiêm ngặt, giúp bảo vệ và sức khỏe và tính mạng của người lao động. Việc chăm lo sức khỏe thể chất và tinh thần

cho người lao động, chế độ bảo hiểm y tế, khám sức khỏe định kỳ luôn được Tập đoàn Everland chú trọng, từ đó giúp người lao động yên tâm làm việc, nâng cao đời sống, đóng góp tích cực vào sự phát triển của doanh nghiệp cũng như nền kinh tế và phúc lợi xã hội.

7.6.7. Nhân quyền

Tại Tập đoàn Everland mỗi cá nhân đều được đối xử công bằng, chống lao động cưỡng bức, ép buộc, không sử dụng lao động trẻ em và thượng tôn pháp luật góp phần xây dựng một xã hội công bằng và nhân văn. Tập đoàn Everland thực hiện tuyển dụng và đãi ngộ công bằng, không phân biệt giới tính, độ tuổi, xuất thân hay tôn giáo và tạo ra một môi trường làm việc hòa nhập, thúc đẩy bình đẳng xã hội.





7.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm với cộng đồng địa phương

Tập đoàn Everland nhiều năm liên tục tham gia tài trợ các hoạt động lễ hội, quảng bá du lịch tại các địa phương trên cả nước. Năm 2024 Tập đoàn tiếp tục đồng hành tổ chức Đường hoa Xuân thành phố Cao Lãnh (Đồng Tháp) Tết Ất Tỵ 2025 với chủ đề “Sen hồng bút phá - Vươn tới tương lai” cùng nhiều sự kiện văn hóa, thể thao, du lịch tại một số địa phương khác. Đề cao lòng tự hào dân tộc, tinh thần tương thân tương ái, Tập đoàn Everland đã tổ chức cho Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên cùng quyền góp và đến tặng quà cho các gia đình có

hoàn cảnh khó khăn, chịu thiệt hại nặng nề do bão Yagi tại Quảng Ninh.

Với mục tiêu đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản trên cả nước, Tập đoàn Everland đang góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, chuyển đổi cơ cấu kinh tế, nâng cấp hạ tầng dịch vụ du lịch và đô thị, tạo sinh kế lâu dài cho người dân và tăng thu cho ngân sách nhà nước.

7.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trong năm 2024, Tập đoàn Everland chưa sử dụng tới nguồn vốn xanh cho các hoạt động đầu tư phát triển dự án.

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 theo 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	0,00%
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%
2.2	Cá nhân	419.981	0,20%
	Tổng cộng (1 + 2)	215.249.836	100,00%
II	Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác		0,00%
1	Cổ đông sáng lập	61.204.025	28,43%
2	Cổ đông lớn	84.497.850	39,26%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	130.751.986	60,74%
	Tổng cộng (2 + 3)	215.249.836	100%

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

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ ban đầu/ sau khi tăng (VNĐ)	Hình thức tăng vốn	Văn bản
1	Thành lập công ty năm 2009		6.000.000. 000		Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009.
2	Tăng vốn lần thứ 1: 25/10/2011	54.000.000. 000	60.000.000. 000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 01/11/2011.
3	Tăng vốn lần thứ 2: 21/01/2013	30.000.000. 000	90.000.000. 000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 31/01/2013.
4	Tăng vốn lần thứ 3: 18/12/2013	90.000.000. 000	180.000.000 .000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 27/12/2013.
5	Tăng vốn lần thứ 4: 12/4/2016	120.000.000. 000	300.000.000 .000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 18 ngày 15/4/2016.

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ ban đầu/ sau khi tăng (VNĐ)	Hình thức tăng vốn	Văn bản
6	Tăng vốn lần thứ 5: 10/8/2018	300.000.000 .000	600.000.000. 000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng.	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/6/2018. Văn bản số 4952/UBCK-QLCB ngày 10/8/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của EVG. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 17/8/2018.
7	Tăng vốn lần thứ 6: 26/02/2021	450.000.000 .000	1.050.000.000. 000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng.	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020. Văn bản số 646/UBCK-QLCB ngày 26/02/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của EVG. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 02/03/2021.



STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ ban đầu/ sau khi tăng (VNĐ)	Hình thức tăng vốn	Văn bản
8	Tăng vốn lần thứ 7: 27/01/2022	52.498.360.000	1.102.498.360.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông.	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 của EVG. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 28/01/2022.
9	Tăng vốn lần thứ 8: 25/02/2022	1.050.000.000.000	2.152.498.360.000	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 319/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ngày 28/12/2021. Văn bản số 964/UBCK-QLCB ngày 25/02/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của EVG. Giấy chứng nhận số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 02/03/2022.

4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: KHÔNG CÓ.
5. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: KHÔNG CÓ.

IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Nguyễn Thúc 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 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
2	Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc	1978	Cử nhân Tài chính - Kế toán.	6.514.525 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 3,03 % vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
3	Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng	1978	Cử nhân Kế toán. Cử nhân Quản trị kinh doanh.	0.

(Tóm tắt sơ yếu lý lịch của thành viên Ban điều hành được trình bày tại mục I Phần Ba của Báo cáo thường niên).

2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

- Ngày 13/4/2024, Hội đồng quản trị Công ty miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Tâm Bằng.
- Ngày 16/4/2024, Hội đồng quản trị Công ty bổ nhiệm ông Phạm Văn Trọng giữ chức vụ Kế toán trưởng của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN, TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Là doanh nghiệp hoạt động trong nhiều lĩnh vực, địa bàn khác nhau, Tập đoàn Everland có các chi nhánh, văn phòng đại diện và Ban quản lý dự án tại nhiều địa phương. Hiện tại, quy mô nhân sự làm việc tại Công ty mẹ Tập đoàn Everland là 86 người, quy mô nhân sự làm việc tại các chi nhánh, văn phòng đại diện, Ban quản lý dự án và các công ty thành viên trong Tập đoàn lên đến gần 500 người (chưa kể lao động thời vụ và lao động phổ thông ký hợp đồng lao động ngắn hạn làm việc tại các công trường thi công và tại các khu du lịch, nghỉ dưỡng, tàu du lịch của Tập đoàn và các công ty thành viên). Trong năm 2024, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên đã nỗ lực duy trì hoạt động kinh

doanh để đảm bảo việc làm cho CBNV và người lao động với mức thu nhập ổn định, ngày càng được cải thiện và các chế độ phúc lợi, đãi ngộ hấp dẫn khác. Tại Tập đoàn Everland, người lao động thường xuyên được đào tạo, bồi dưỡng năng lực chuyên môn và nâng cao tay nghề. Tập đoàn cũng chú trọng xây dựng môi trường làm việc đề cao tính nguyên tắc và kỷ luật nhưng vẫn tôn trọng sự tự do sáng tạo và sáng kiến cá nhân. Bên cạnh đó, đời sống văn hóa, tinh thần và môi trường văn hóa doanh nghiệp cũng thường xuyên được cải thiện, nâng cao để người lao động yên tâm cống hiến, gắn bó lâu dài với doanh nghiệp.

V. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2024, trước những khó khăn thách thức của nền kinh tế trong nước và thế giới, Ban Tổng giám đốc và tập thể CBNV Tập đoàn Everland đã có nhiều giải pháp linh hoạt, kịp thời trong việc triển khai các hoạt động SXKD được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua và theo chủ trương, định hướng của Hội đồng quản trị.

Các mục tiêu, nhiệm vụ SXKD năm 2024 của Tập đoàn cơ bản được triển khai theo đúng kế hoạch và ghi nhận sự tăng trưởng khả quan. Các

chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, quy mô tổng tài sản đều đạt cao hơn cùng kỳ 2023, góp phần gia tăng nguồn lực cho Tập đoàn; tình hình tài chính, tín dụng được kiểm soát tốt, không có các khoản nợ xấu hoặc nợ trái phiếu; đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được quan tâm chăm lo chu đáo; bộ máy nhân sự được kiện toàn và tăng cường cả về số lượng và chất lượng, sẵn sàng đáp ứng yêu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

2. Phân tích nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh

2.1. Về kết quả kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2024

Kết quả SXKD năm 2024 của Tập đoàn Everland chưa đạt các chỉ tiêu kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua, cụ thể tổng doanh thu trong năm 2024 là 815 tỷ đồng (đạt 65,21% kế hoạch) và lợi nhuận sau thuế là 21,90 tỷ đồng (đạt 23,08% kế hoạch). Việc kết quả SXKD chưa đạt chỉ tiêu bắt nguồn từ những nguyên nhân sau:

Đầu năm 2024, Tập đoàn Everland xây dựng chỉ tiêu kế hoạch năm trong đó cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm doanh thu bất động sản, doanh thu xây dựng, doanh thu thương mại và doanh thu dịch vụ. Kết thúc năm 2024, mặc dù công tác bán sản phẩm bất động sản tại dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn được triển khai mạnh và đạt kết quả khả quan, nhưng theo quy định của pháp luật về thuế, kế toán hiện hành thì chủ đầu tư vẫn

chưa được ghi nhận doanh thu bất động sản trong kỳ do dự án chưa đến thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Bên cạnh đó, việc triển khai một số dự án bất động sản khác cũng bị chậm tiến độ do nhiều nguyên nhân khác nhau, ảnh hưởng đến kế hoạch mở bán sản phẩm và doanh thu bất động sản từ các dự án này. Vì vậy chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận của Công ty đạt thấp hơn so với kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua.

Đối với hoạt động kinh doanh du lịch, cơ sở hạ tầng du lịch ở miền Bắc chịu tác động nặng nề của cơn bão Yagi xảy ra cuối năm 2024 khiến hoạt động kinh doanh du lịch tại một số địa bàn trọng điểm như Quảng Ninh, Hải Phòng, Ninh Bình, Hà Nội bị gián

đoạn đúng vào mùa cao điểm du lịch nên doanh thu của các doanh nghiệp lữ hành cũng bị giảm sút trong năm 2024.

2.2. Về trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với kết quả kinh doanh của Tập đoàn

Việc Tập đoàn Everland không đạt các chỉ tiêu SXKD năm 2024 ngoài những nguyên nhân khách quan nêu trên thì còn có trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành, cụ thể như sau:

Công tác dự báo, phân tích, đánh giá diễn biến tình hình kinh tế vĩ mô mặc dù đã có nhiều cải thiện so với trước đây nhưng vẫn chưa sát với thực tiễn. Do vậy, khi xây dựng và trình kế hoạch SXKD năm 2024 để ĐHĐCĐ thông qua, Ban Tổng giám đốc chưa lường hết được các khó khăn, diễn biến bất lợi của tình hình và mức độ ảnh hưởng của chúng lên hoạt động của doanh nghiệp.

Việc xử lý các tình huống phát sinh chưa kịp thời, linh hoạt. Ban Tổng giám đốc chưa kịp thời đề xuất điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2024 khi tình hình

thực tế diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến việc hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm.

Đội ngũ nhân sự quản lý cấp trung, cấp cao còn thiếu và chưa được kiện toàn, bổ sung kịp thời, nên chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

Ban Tổng giám đốc thẳng thắn nhìn nhận và rút kinh nghiệm về những thiếu sót trên để có giải pháp khắc phục trong năm 2025.

3. Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)

Quy mô tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland đều tăng trưởng qua các năm, cụ thể từ năm 2022 đến năm 2024 đã tăng từ 2.294 tỷ đồng lên 2.960 tỷ đồng. Tính đến năm 2024, tỷ trọng tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn trên tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland lần lượt là 37,19% và 62,81%.

Trong năm 2024, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có các khoản nợ phải thu quá hạn; các khoản phải thu ngắn hạn, khoản đầu tư tài chính

ngắn hạn, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng trên tổng tài sản ngắn hạn lần lượt là 86,47%, 6,24% và 1,52%.

Tài sản dài hạn, trong đó tài sản dở dang dài hạn là 7,90 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng nhỏ trên tài sản dài hạn (0,43%) chủ yếu là khoản đầu tư đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, dự kiến sẽ hoàn thành và phục vụ khai thác du lịch trên Vịnh Hạ Long và Vịnh Bái Tử Long (tỉnh Quảng Ninh) từ Quý II/2025.



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

Năm 2024, cơ cấu nguồn vốn có hệ số nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland lần lượt là 24,15% và 75,85%. Cơ cấu nợ phải trả của Tập đoàn Everland bao gồm: 185,88 tỷ đồng (chiếm 26,01%) tạo vốn lưu động phục vụ SXKD thường xuyên và 528,89 tỷ đồng (chiếm 73,99%) để đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án Sky Lumiere Center tại ô đất HH5 thuộc khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland năm 2024 duy trì ổn định ở mức 2.152,5 tỷ đồng.

5. Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay

Trong năm 2024, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có khoản nợ phải trả nào qua hạn, không có phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ do đó không có chênh lệch tỷ giá hối đoái và không có khoản chênh lệch lãi vay nào làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

6. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Không có. Lý do: Tổ chức kiểm toán đã có ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất năm 2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

7.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải)

Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và các công ty thành viên trong Tập đoàn thực hiện đầy đủ các biện pháp về quản lý năng lượng tiêu thụ và lượng phát thải tại văn phòng làm việc và các công trường dự án. Trong năm 2024, các đơn vị không có vi phạm bị xử phạt về bảo vệ môi trường.

7.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm 2024, công tác nhân sự tại Tập đoàn Everland vẫn còn một số bất cập như: việc phân công công việc cho một số vị trí, bộ phận trong Công ty còn chồng chéo, bất hợp lý, chưa đúng người đúng việc, đúng chức năng nhiệm vụ được quy định. Cùng với việc tăng cường nhiều vị trí quản lý cấp trung và cấp cao, có năng lực và kinh nghiệm, thời gian tới Tập đoàn sẽ tiếp tục rà soát, đánh giá, sàng lọc và bố trí, sắp xếp lại hệ thống nhân sự một cách khoa học, hợp lý để nâng cao

năng lực thực thi và hiệu quả công việc trong toàn hệ thống Tập đoàn.

Về chế độ phúc lợi và đảm bảo quyền lợi của người lao động, trong năm 2024 Tập đoàn tiếp tục duy trì và cải thiện chính sách chăm sóc sức khỏe, chăm lo điều kiện vệ sinh, an toàn lao động, môi trường làm việc, tiền lương và thu nhập của CBNV và người lao động để đảm bảo công bằng và giữ chân nhân sự.

7.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Thông qua các hoạt động đầu tư kinh doanh và thực hiện trách nhiệm xã hội vì cộng đồng, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên đã góp phần bảo tồn, gìn giữ và quảng bá các giá trị lịch sử, văn hóa đặc sắc của từng địa phương đến với du khách trong và ngoài nước, qua đó góp phần làm thay đổi thói quen, tập quán sinh hoạt và sinh kế của người dân bản địa theo hướng bền vững.

VI. ĐÁNH GIÁ CỦA
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2024 cộng đồng doanh nghiệp tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức của nền kinh tế thế giới và trong nước. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Công ty cổ phần 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 kết quả khả quan. 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.

Bên cạnh việc tập trung phát triển sản xuất kinh doanh, Tập đoàn Everland cũng quan tâm thực hiện trách nhiệm môi trường và xã hội qua các hoạt động thiết thực và cụ thể, được thể hiện qua các chế độ, chính sách với người lao động và các đóng góp, hỗ trợ tại các địa phương mà Tập đoàn có hoạt động đầu tư kinh doanh.



2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

HDQT 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 HDQT. 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 Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đúng kế hoạch, quản lý tốt về chi phí, đảm bảo chất lượng công trình;
- Tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục

pháp lý các dự án đầu tư tại Hà Nội, Hải Phòng, Thanh Hóa, Quảng Ngãi, Phú Yên, Đồng Nai, Đồng Tháp;

- 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 nộp thuế, và các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với Nhà nước.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban, đơn vị thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và các công ty thành viên trong Tập đoàn triển khai thực hiện và hoàn thành các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2025 của Tập đoàn Everland, gồm:

- Hoàn thành xây dựng để bàn giao vận hành Giai đoạn 1 dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (Tòa A, B, F).
- Khởi công, thi công xây dựng dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn và dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay theo đúng kế hoạch.
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý và đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án bất động sản mà Tập đoàn đang đầu tư.
- Quản lý, khai thác các tài sản, tài nguyên và nguồn lực khác của Tập đoàn một cách hiệu quả, tiết kiệm.
- 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 2025 và những năm tiếp theo là đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Everland đều phải tuân thủ đúng quy định pháp luật, các chuẩn mực và thông lệ về quản trị công ty đại chúng niêm yết, các hoạt động tài chính, đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn phải an toàn, hiệu quả, hướng đến sự phát triển bền vững, vì lợi ích của cổ đông, người lao động và cộng đồng, đóng góp thiết thực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.



PHẦN 3

QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Số lượng và cơ cấu thành viên 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 Đại học Tổng hợp Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh – Trường Đại học European University (Thụy Sĩ).



Quá trình công tác:

- Từ tháng 7/1995 – tháng 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế – Trường Đại học 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 6/2020: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland;
- Từ tháng 6/2020 – 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 THÚC CẨN

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 Đại học 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 Xuất nhập khẩu Vật tư đường biển;
- Từ tháng 4/1999 – tháng 7/2008: Chuyên viên Xuất nhập khẩu, Phòng thương mại dịch vụ – Công ty Xuất nhập khẩu 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 Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Everland Phú Yên.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Xuân Đài Bay.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Everland Đông Sơn.
- Chủ tịch HĐQT CTCP 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 Đại học 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 Tập đoàn Everland.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- 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.
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy.
- Tổng giám đốc Công ty cổ phần DCP Châu Á

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:

6.514.525 cổ phiếu,
tỷ lệ sở hữu: 3,03% 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 Đại học Kinh tế Quốc dân Hà Nội/ Kỹ sư Thủy Lợi – Trường Đại học Thủy Lợi Hà Nội/ Cử nhân Luật – Trường Đại học Luật Hà Nội.

Quá trình công tác:

- Từ tháng 9/2007 – tháng 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ – Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh;
- Từ tháng 12/2016 – tháng 6/2020: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland;
- Từ tháng 6/2020 – 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 HUNG

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 độc lập 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 2024, 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 Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đúng kế hoạch, quản lý tốt về chi phí, tiến độ, đảm bảo chất lượng công trình;
 - Tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư tại Hà Nội, Hải Phòng, Thanh Hóa, Quảng Ngãi, Phú Yên, Đồng Nai, Đồng Tháp;
- 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 nộp thuế, và các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và các công ty thành viên trong 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	13	100%	-
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	13	100%	-
3	Bà Dương Thị Vân Anh	9	69%	Bận giải quyết công việc cá nhân, và lý do bất khả kháng
4	Ông Lê Đình Tuấn	13	100%	-
5	Ông Ngô Việt Hưng	13	100%	-

3.3. Nội dung và kết quả các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

STT	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	20/02/2024	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn vào Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam và cử người đại diện theo ủy quyền tại Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam.	100%
2	06/03/2024	Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
3	26/03/2024	Chấp thuận các Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với người có liên quan của Công ty.	100%
4	02/04/2024	Thông qua việc triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, thông qua nội dung, chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ.	100%
5	13/04/2024	Thay đổi Kế toán trưởng của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
6	19/04/2024	Thông qua việc bổ sung chương trình, tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2024.	100%
7	20/05/2024	Thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
8	04/06/2024	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty cổ phần Everland Vân Đồn và chuyển nhượng một phần vốn góp cổ phần tại Công ty cổ phần Everland An Giang.	100%
9	15/07/2024	Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đối với ông Lê Đình Tuấn.	100%
10	30/10/2024	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland sử dụng vốn tín dụng của Vietinbank – Chi nhánh Tây Quảng Ninh để đầu tư đóng mới 02 tàu chở khách.	100%
11	15/11/2024	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%
12	20/11/2024	Thông qua việc vay vốn và thế chấp tại Agribank Chi nhánh Vĩnh Phúc II.	100%
13	09/12/2024	Ban hành Quy chế công bố thông tin của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%

3.4. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2024, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Các nội dung hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong năm 2024 bao gồm:

- Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2024. Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình tài chính.
- Giám sát quản trị rủi ro.
- Cho ý kiến biểu quyết về các vấn đề đưa ra tại cuộc họp HĐQT và có đề xuất các kiến nghị để phát triển Công ty.

3.5. Danh sách thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Không có.

II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Số lượng và cơ cấu thành viên Ban kiểm soát:

Số lượng thành viên Ban kiểm soát gồm 03 người, cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	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 2024, 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 2024 của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;
- 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 công tác 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	Họ và tên	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%	-

4. Tóm tắt nội dung và kết quả các cuộc họp của Ban Kiểm soát

STT	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	29/3/2024	Thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty. Phương hướng, nhiệm vụ công việc năm 2024 của Ban Kiểm soát.	100%
2	10/9/2024	Đánh giá công tác lập và soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 của Công ty. Công tác kiểm tra, giám sát đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.	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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương/năm	Thù lao/năm	Lợi ích
1	Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	Không có	120.000.000	Không có
2	Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT - kiêm TGD	200.813.787	60.000.000	Không có
3	Lê Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc	171.265.128	60.000.000	Không có
4	Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	Không có	60.000.000	Không có
5	Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT	Không có	60.000.000	Không có
6	Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	Không có	60.000.000	Không có
7	Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	Không có	36.000.000	Không có
8	Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	Không có	36.000.000	Không có
9	Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng	40.809.228	Không có	Không có
10	Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng	63.854.000	Không có	Không có

2. Thông tin về các giao dịch/chuyển nhượng cổ phiếu của thành viên
HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và những người liên quan:

STT	Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu EVG sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu EVG sở hữu cuối kỳ		Nội dung giao dịch
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Lê Đình Tuấn	4.534.925	2,1%	6.514.525	3.03%	Mua cổ phiếu theo phương thức khớp lệnh.

3. Hợp đồng và giao dịch với người nội bộ:

3.1. Hợp đồng và giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với người có liên quan của Công ty hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

STT	Tên người có liên quan của Công ty, cổ đông lớn, người có liên quan của người nội bộ	Mối quan hệ với Công ty	Thời điểm ký hợp đồng/thực hiện giao dịch	Nội dung chính của hợp đồng/giao dịch	Giá trị thực hiện trong năm 2024 (VND)
1	Công ty Luật TNHH Vietthink	Tổ chức có liên quan của Công ty (có cùng người quản lý).	30/6/2022	Cho thuê xe ô tô.	720.000. 000
2	Công ty Luật TNHH Vietthink	Tổ chức có liên quan của Công ty (có cùng người quản lý).	01/7/2022	Cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ tiện ích liên quan đến việc sử dụng văn phòng.	3.011.522. 347
3	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	01/7/2022	Cho thuê văn phòng.	827.358. 488
4	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	01/7/2022	Cho thuê văn phòng.	481.287. 821
5	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	01/7/2022	Cho thuê văn phòng.	549.368. 623
6	Công ty CP Everland Vĩnh Phúc	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	01/7/2022	Cho thuê văn phòng.	206.131 282
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Tổ chức có liên quan của Công ty (có cùng người quản lý).	10/8/2024	Sử dụng dịch vụ lữ hành.	148.500. 000
8	Công ty cổ phần Meta Tour	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	02/5/2024	Cho thuê văn phòng.	180.705. 034
9	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).	02/5/2024	Cho thuê văn phòng.	135.528. 773

3.2. Hợp đồng và giao dịch giữa người nội bộ Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, người có liên quan của người nội bộ với Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, công ty con, công ty do Công ty cổ phần Tập đoàn Everland nắm quyền kiểm soát; hợp đồng và giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 3 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch

STT	Tên người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm thực hiện giao dịch	Nội dung chính của hợp đồng/giao dịch	Giá trị thực hiện trong năm 2024 (VNĐ)
1	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	10/1/2024	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.	9.850.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	01/2/2024	Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay chi tiền tạm ứng cho ông Nguyễn Thúc Cẩn.	30.000.000.000
3	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	19/4/2024	Ông Nguyễn Thúc Cẩn trả tiền gốc cho Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay theo hợp đồng vay số 2012/HDVV/EVP-NTC ngày 20/12/2023.	10.000.000.000
4	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	19/4/2024	Ông Nguyễn Thúc Cẩn trả tiền lãi cho Công ty cổ phần Everland Phú Yên theo hợp đồng vay số 2012/HDVV/EVP-NTC ngày 20/12/2023.	45.205.479
5	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	01/6/2024	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty cổ phần Everland Phú Yên.	18.762.236.000
6	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	07/10/2024	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty cổ phần Everland Phú Yên.	20.000.000.000
7	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty cổ phần Everland Phú Yên	25/10/2024	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty cổ phần Everland Phú Yên.	15.000.000.000

STT	Tên người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm thực hiện giao dịch	Nội dung chính của hợp đồng/giao dịch	Giá trị thực hiện trong năm 2024 (VNĐ)
8	Ông Phạm Văn Trọng	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	22/7/2024	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn chuyển tiền vay cho ông Phạm Văn Trọng theo hợp đồng vay số 2207/2024/HDV/EVD-PVT ngày 22/7/2024.	Số tiền vay đã chuyển là: 40.000.000.000 VNĐ. Số tiền lãi vay phát sinh trong kỳ là: 383.123.288 VNĐ.
9	Bà Phan Thanh Hà Mai	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng	Bà Phan Thanh Hà Mai thanh toán tiền mua căn hộ du lịch cho Công ty cổ phần Everland Vân Đồn theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số A2816/HĐMBCH/EVD ngày 18/12/2023.	5.085.246.159
10	Bà Phan Thanh Hà Mai	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng	Bà Phan Thanh Hà Mai thanh toán tiền mua căn hộ du lịch cho Công ty cổ phần Everland Vân Đồn theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số A2817/HĐMBCH/EVD ngày 18/12/2023.	4.540.257.276
11	Bà Nguyễn Thị Quyên	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng	Bà Nguyễn Thị Quyên thanh toán tiền mua căn hộ du lịch cho Công ty cổ phần Everland Vân Đồn theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số D1409/HĐMBCH/EVD ngày 26/12/2024.	316.081.171

STT	Tên người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm thực hiện giao dịch	Nội dung chính của hợp đồng/giao dịch	Giá trị thực hiện trong năm 2024 (VNĐ)
12	Bà Phạm Thu Hiền	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng	Bà Phạm Thu Hiền thanh toán tiền mua căn hộ du lịch cho Công ty cổ phần Everland Vân Đồn theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số D2101/HĐMBCH/EVĐ ngày 18/12/2024.	2.344.734.911
13	Bà Phạm Thu Hiền	Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng	Bà Phạm Thu Hiền thanh toán tiền mua căn hộ du lịch cho Công ty cổ phần Everland Vân Đồn theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số D2102/HĐMBCH/EVĐ ngày 08/12/2024.	2.367.145.776
14	Ông Bùi Cảnh Hoàng	Công ty cổ phần Meta Tour	30/9/2024	Công ty cổ phần Meta Tour chuyển tiền vay cho ông Bùi Cảnh Hoàng theo hợp đồng vay vốn số 260924/HĐV/META - BCH ngày 26/9/2024.	Số tiền vay đã chuyển là: 6.000.000.000 VND. Số tiền lãi phát sinh trong kỳ là: 75.616.438 VND.
15	Ông Bùi Cảnh Hoàng	Công ty cổ phần Meta Tour	20/12/2024	Công ty cổ phần Meta Tour chuyển tiền vay cho ông Bùi Cảnh Hoàng theo hợp đồng vay vốn số 171224/HĐV/META - BCH ngày 17/12/2024.	Số tiền gốc đã chuyển là: 5.700.000.000 VND. Số tiền lãi phát sinh trong kỳ là: 9.369.863 VND.
16	Ông Bùi Cảnh Hoàng	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	15/12/2024	Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam chuyển tiền vay cho ông Bùi Cảnh Hoàng theo hợp đồng vay vốn số 1512/HĐV/KINGSUN-BCH ngày 15/12/2024.	Số tiền gốc đã chuyển là: 1.000.000.000 VND. Số tiền lãi phát sinh trong kỳ là: 876.712 VND.



4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Về cơ bản, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tuân thủ các quy định về quản trị công ty, thể hiện qua một số nội dung như sau:

- Công ty tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024 để họp và thông qua các vấn đề quan trọng theo đúng thời hạn quy định.
- Hoàn thiện quy chế, quy định về quản trị công ty: Công ty đã ban hành đầy đủ các quy chế, quy định về quản trị công ty. Trong năm 2024, Công ty đã ban hành mới Quy chế công bố thông tin để cập nhật các quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với công ty đại chúng niêm yết. Bộ phận Pháp chế của Công ty sẽ định kỳ rà soát quy định để có đề xuất với Ban lãnh đạo Công ty ban hành điều lệ, quy chế sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và đáp ứng yêu cầu quản trị của công ty trong từng thời kỳ.
- Hội đồng quản trị của Công ty đáp ứng yêu cầu về số lượng nhân sự, tỷ lệ thành viên độc lập và thành viên không điều hành trong cơ cấu tổ chức, số lượng cuộc họp HĐQT trong năm 2024 đảm bảo

số lượng theo quy định. Ban Kiểm soát của công ty đáp ứng yêu cầu về số lượng nhân sự, thành viên Ban kiểm soát có trình độ chuyên môn phù hợp và đáp ứng yêu cầu theo quy định.

- Về công tác công bố thông tin, do các hoạt động đầu tư kinh doanh được thực hiện khẩn trương, linh hoạt nhằm thích ứng với biến động của thị trường và chính sách nên trong quá trình thực hiện công bố thông tin tới cổ đông không thể tránh khỏi một số thiếu sót về mặt nội dung và thời hạn công bố. Công ty sẽ tăng cường thêm nhân sự cho bộ phận quan hệ cổ đông và bộ phận kiểm soát nội bộ để củng cố và hoàn thiện các hoạt động công bố thông tin, với tiêu chí đảm bảo thông tin minh bạch, kịp thời và dễ tiếp cận cho cổ đông trong và ngoài nước. Thông tin về tình hình thực hiện các dự án, về giao dịch của Công ty với người có liên quan sẽ được cập nhật thường xuyên hơn tới các cổ đông thông qua các báo cáo quản trị, báo cáo thường niên, báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính và các bài tin truyền thông về tình hình hoạt động của công ty trên phương tiện đại chúng.

PHẦN 4

MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2025

PHẦN BỐN

MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2025



I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

Tình hình Thế giới

Năm 2025 được dự báo sẽ là một năm thế giới đầy biến động, song cũng không ít cơ hội khi nền kinh tế các quốc gia tiếp tục chịu tác động từ những nguy cơ, thách thức đã và đang tồn tại suốt nhiều năm qua, cùng lúc đan xen với nhiều trào lưu, xu hướng mới trong cấu trúc an ninh, chính trị và thương mại toàn cầu đang định hình. Cuộc cách mạng công nghệ và trí tuệ nhân tạo (AI) sẽ tiếp tục là nhân tố quan trọng định hình triển vọng phát triển kinh tế thế giới trong kỷ nguyên mới. Đặc biệt, sự dịch chuyển của các dòng vốn đầu tư, các chuỗi cung ứng toàn cầu, cuộc cạnh tranh chiến lược gay gắt giữa các cường quốc sẽ góp phần vẽ nên bức tranh kinh tế phức tạp, đầy màu sắc nhưng cũng không ít cơ hội.

Tình hình tại Việt Nam

Năm 2025 là dấu mốc kỷ niệm 50 năm ngày Giải phóng hoàn toàn miền Nam, thống nhất đất nước và cũng là năm bản lề để bước vào kỷ nguyên mới,

kỷ nguyên phát triển thịnh vượng, hùng cường của dân tộc. Mục tiêu tăng trưởng GDP từ 8% trở lên là cơ hội, và cũng là thách thức với nền kinh tế và cộng đồng doanh nghiệp. Chính phủ đặt kỳ vọng vào tăng trưởng tín dụng ngân hàng từ 18-20% để “bơm” vốn cho nền kinh tế, cùng với tiến độ giải ngân vốn đầu tư công sẽ là những động lực tăng trưởng quan trọng của nền kinh tế. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng ban hành nhiều chính sách để tạo môi trường cạnh tranh bình đẳng, là yếu tố cần thiết để thị trường hoạt động hiệu quả.

Đối với Tập đoàn Everland

Trước những thời cơ, vận hội và thách thức của tình hình trong nước và quốc tế, Tập đoàn Everland xác định năm 2025 là năm tăng tốc, chuyển mình cùng đất nước, quyết tâm tận dụng tốt thời cơ và vượt qua mọi khó khăn, thử thách để tạo bước chuyển biến mạnh mẽ, thực chất, toàn diện trong hoạt động SXKD của Tập đoàn, tạo đà cho sự phát triển tăng tốc trong giai đoạn tiếp theo.

II. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CƠ BẢN NĂM 2025

1. Các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh hợp nhất

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025
1	Tổng doanh thu	1.550.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	113.000.000.000
3	Tổng tài sản	5.500.000.000.000

Đơn vị tính: VND

2. Các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh của Công ty mẹ Everland

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025
1	Tổng doanh thu	582.500.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	35.000.000.000
3	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	5%

Đơn vị tính: VND

III. NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2025

Để hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh nêu trên, Tập đoàn Everland sẽ triển khai đồng bộ, quyết liệt những nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cho năm 2025 như sau:

1. Tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển bền vững

Trong năm 2025, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và các công ty thành viên trong Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện chiến lược xây dựng thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững”.

Theo lộ trình thực hiện các dự án và kế hoạch kinh doanh đã đề ra, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Tập đoàn Everland quyết tâm triển khai các nhiệm vụ SXKD một cách quyết liệt, đồng bộ nhưng 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 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, các chuyển động kinh tế vĩ mô, 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 đầu tư phát triển 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 2025, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên quyết tâm triển khai đồng bộ các chương trình, dự án đầu tư sau:

- Tập trung tối đa nguồn lực để hoàn thành bàn giao giai đoạn 1 của dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn trong Quý III/2025, đẩy mạnh thi công xây dựng và hoàn thành giai đoạn 2 của dự án đúng tiến độ, cùng với việc đẩy mạnh công tác bán sản phẩm của dự án.

- Khởi công dự án Tổ hợp văn hóa di sản Lý Sơn (huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi) trong Quý II/2025.

- Triển khai xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên), tiếp tục đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng phần còn lại của dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên).

- Hoàn thành thủ tục đầu tư và tham gia đấu giá, đấu thầu các dự án khu đô thị tại Hải Phòng, Đồng Tháp trong Quý II và Quý III/2025.

- Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng một số dự án mới tại Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Khánh Hòa, v.v...

3. Phát triển các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm, dịch vụ

- Về du lịch, Tập đoàn sẽ đẩy mạnh khai thác kinh doanh các sản phẩm land-tour, bao gồm các dịch vụ lưu trú, logistic, ẩm thực, vui chơi giải trí và tour tuyến du lịch tại Hạ Long, Vân Đồn, Mũi Né, Đồng Tháp, cộng hưởng với các công trình dự án của Tập đoàn đã và đang phát triển, khai thác.

- 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, Tràng 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 Hotels & Resorts, VietJet Air, 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.

- Bên cạnh đó, 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.

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.

5. Tiếp tục kiện toàn bộ máy, tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao

Để đảm bảo các nhiệm vụ đặt ra được hoàn thành đúng thời hạn và có chất lượng, công tác nhân sự được xác định là nhân tố then chốt quyết định thành công của Tập đoàn. Trong năm 2025, Tập đoàn sẽ tập trung vào các nhiệm vụ sau đây:

- Tiếp tục kiện toàn, bổ sung sắp xếp lại bộ máy nhân sự của toàn Tập đoàn theo hướng tinh gọn, hiệu quả, đồng thời bổ sung nhân sự quản lý cấp cao để đáp ứng nhu cầu phát triển trong những năm tiếp theo. Ban lãnh đạo sẽ tiếp tục rà soát, đánh giá và sàng lọc tổng thể nhân sự để tạo môi trường làm việc tích cực, công bằng vì sự phát triển chung 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 làm 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 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 27/10/2009, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 2.152.498.360.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu: EVG.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

2. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Tập đoàn trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và tình hình tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2024 cho đến thời điểm lập Báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tập đoàn.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 43, Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025



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 31/3/2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, 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 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 Tập đoàn 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 của Tập đoàn, và được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 1.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2024 Công ty có các đặc điểm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính như sau:

- (i) Ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký kết Hợp đồng đặt cọc để Chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công Ty Liên Doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến 31/12/2024 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.
- (ii) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Bằng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Bằng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.
- (iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc Công ty chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên và đã thu về số tiền 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (số tiền 64.200.000.000 VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH nên không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nhấn mạnh này.



NGUYỄN TRUNG THÀNH
Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1673-2023-009-1

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

PHẠM QUANG KHAI
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4018-2022-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.227.992.529.494	2.692.306.760.031
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	464.198.442.713	129.089.188.082
Tiền	111		115.898.442.713	52.589.188.082
Các khoản tương đương tiền	112		348.300.000.000	76.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		200.640.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	200.640.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.021.359.430.626	1.683.454.455.149
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	228.498.116.633	271.326.327.548
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	951.221.372.643	414.754.870.842
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	74.081.950.000	195.580.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	767.557.991.350	801.793.256.759
Hàng tồn kho	140	5.7	1.525.313.339.923	878.310.608.706
Hàng tồn kho	141		1.525.313.339.923	878.310.608.706
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		16.481.316.232	1.452.508.094
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	194.911.808	86.718.525
Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.286.404.424	1.365.789.569
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		630.710.393.804	881.509.903.747
Các khoản phải thu dài hạn	210		65.962.873.950	66.235.372.150
Phải thu dài hạn khác	216	5.6	65.962.873.950	66.235.372.150
Tài sản cố định	220		934.155.684	997.878.686
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	934.155.684	997.878.686
- Nguyên giá	222		5.798.235.364	5.530.785.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.864.079.680)	(4.532.906.678)
Tài sản dở dang dài hạn	240		7.904.258.673	150.000.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.904.258.673	150.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	459.500.700.000	811.124.454.878
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	551.623.754.878
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		444.500.700.000	244.500.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255		15.000.000.000	15.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		96.408.405.497	3.002.198.033
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	94.640.405.497	3.002.198.033
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.768.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.858.702.923.298	3.573.816.663.778
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.046.011.586.669	976.831.846.448
Nợ ngắn hạn	310		1.041.400.435.843	453.397.742.497
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	220.938.187.922	131.689.593.201
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	650.133.233.510	204.186.831.231
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	21.568.748.426	25.400.335.612
Phải trả người lao động	314		1.357.007.540	957.847.628
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	11.325.209.490	6.452.944.191
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	15.546.283	1.774.888.698
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	126.990.000.000	74.649.848.049
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.072.502.672	8.285.453.887
Nợ dài hạn	330		1.004.611.150.826	523.434.103.951
Phải trả dài hạn khác	337	5.14	-	377.400.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	1.004.607.237.463	523.000.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.913.363	56.703.951
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.812.691.336.629	2.596.984.817.330
Vốn chủ sở hữu	410	5.16	2.812.691.336.629	2.596.984.817.330
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		41.861.005.344	39.602.907.773
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		70.688.730.225	43.308.880.266
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.279.733.910	44.876.177.734
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.408.996.315	(1.567.297.468)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		548.350.041.060	362.281.469.291
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.858.702.923.298	3.573.816.663.778

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Ngân

Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.192.875.784.911	1.090.134.190.400
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	173.514.302	364.720.662
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		1.192.725.945.703	1.089.769.469.738
Giá vốn hàng bán	11	6.3	1.134.017.772.264	1.041.676.761.587
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		58.684.498.345	48.092.708.151
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	22.972.777.892	11.863.985.578
Chi phí tài chính	22	6.5	17.005.368.099	33.404.615.253
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.994.503.066	22.944.615.253
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.167.496.612	980.516.956
Chi phí bán hàng	25	6.6	3.613.940.537	6.746.781.687
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	11.395.213.200	11.229.860.409
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		51.810.251.013	9.555.953.336
Thu nhập khác	31		1.715.443.679	1.617.351.897
Chi phí khác	32		7.052.996.541	2.972.373.330
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(5.337.552.862)	(1.355.021.433)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		46.472.698.151	8.200.931.903
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	12.778.388.134	9.034.574.151
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(52.790.588)	56.703.951
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		33.747.100.605	(890.346.199)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		31.408.996.315	(1.567.297.468)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.338.104.290	676.951.269
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	146	(16)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thu Ngân

Phạm Văn Trọng



Nguyễn Thúc Cẩn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			46.472.698.151	8.200.931.903
Lợi nhuận trước thuế	01			
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		331.173.002	417.993.324
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(25.140.274.504)	(12.844.502.534)
Chi phí lãi vay	06		16.994.503.066	22.944.615.253
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.658.099.715	18.719.037.946
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(400.277.346.096)	(683.736.825.161)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(647.002.731.217)	(62.299.326.294)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		524.433.134.240	300.954.548.351
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(91.746.400.747)	(2.757.640.988)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(70.642.674.831)	(16.725.930.321)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.346.704.071)	(3.903.763.804)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.377.704.248	734.829.750
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(934.800.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(657.481.718.759)	(449.015.070.521)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.168.755.513)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.405.380.000.000)	(465.679.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.326.238.050.000	522.699.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(110.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		362.250.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.704.289.489	3.661.661.985
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		278.643.583.976	(49.318.338.015)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		180.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	741.834.891.584	600.630.624.714
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(207.887.502.170)	(2.980.776.665)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(509.366.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		713.947.389.414	597.140.481.799
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		335.109.254.631	98.807.073.263
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		129.089.188.082	30.282.114.819
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	464.198.442.713	129.089.188.082

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân

Phạm Văn Trọng

Nguyễn Thúc Cẩn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 27/10/2009, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 2.152.498.360.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu: EVG.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ và Bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Điều hành tua du lịch.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

- (i) Ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký kết Hợp đồng đặt cọc để Chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công Ty Liên Doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến 31/12/2024 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:

Tên dự án:	Sky Lumiere Center
Địa điểm:	Tại Ô đất HH5 nằm trong Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
Diện tích:	48.452 m ²
Chức năng sử dụng đất:	Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)
Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch:	194.592 m ²
Tình trạng của dự án:	Dự án đã có Giấy chứng nhận đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (ii) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Băng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Băng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.

- (iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc Công ty chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên và đã thu về số tiền 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (số tiền 64.200.000.000 VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH nên không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

- a) Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 05 công ty con (tại ngày 31/12/2023: 04 công ty con).
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 05 công ty
 - Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

- b) Các công ty con được hợp nhất:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90,00%	90,00%
3	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60,00%	60,00%
4	Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90,00%	90,00%
5	Công ty Cổ phần King sun Việt Nam	Hà Nội	60,00%	60,00%

- c) Các Chi nhánh và văn phòng đại diện tại ngày 31/12/2024, bao gồm

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 47 - 49 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Văn phòng đại diện tại Phú Yên	Khu phố An Thạnh, Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, Khóm 3, Phường 1, Thành phố Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Quảng Ninh	Số F43 Khu đô thị Cảng Ngọc Châu, Phường Tuần Châu, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland - Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

1.8. Nhân viên

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là 75 người (tại ngày 31/12/2023 là: 84 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Những chính sách kế toán được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm gần nhất.

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Tập đoàn.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con do Công ty kiểm soát được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.2 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh trong năm

Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn vào Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam ("Công ty Kingsun Việt Nam").

Tháng 2 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Kingsun Việt Nam với giá trị vốn góp là 6.000.000.000 VND, tương ứng với 60% vốn điều lệ của Công ty Kingsun Việt Nam. Công ty Kingsun Việt Nam trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.377.704.248
Các khoản phải thu ngắn hạn	855.947.048
Tài sản ngắn hạn khác	95.322.630
	9.328.973.926
Nợ phải trả	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.805.228
	2.805.228
Tổng tài sản thuần	9.326.168.698
Cổ đông không kiểm soát	3.730.467.479
Lợi thế thương mại	404.298.781
Giá phí hợp nhất kinh doanh	6.000.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	8.377.704.248
Tiền chi để mua công ty con	6.000.000.000
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	(2.377.704.248)

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2024, lãi trước thuế của Công ty King sun Việt Nam được cộng vào kết quả kinh doanh của Tập đoàn là 801.524.926 VND.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tập đoàn và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Tập đoàn và công ty liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

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

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.8 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Tập đoàn tham gia BCC theo thỏa thuận chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

4.9 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa Tập đoàn và công ty liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.10 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả.

4.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.12 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.13 Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.14 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện:

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Thu nhập từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.15 Chi phí

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo.

4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

4.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty;
- Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông lớn của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Tiền mặt	9.111.353.669	2.072.080.601
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.787.089.044	50.517.107.481
+ Các khoản tương đương tiền (i)	348.300.000.000	76.500.000.000
Cộng	464.198.442.713	129.089.188.082

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 phản ánh các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

			31/12/2024		01/01/2024	
			Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn			200.640.000.000	200.640.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	(i)		200.640.000.000	200.640.000.000	-	-
Dài hạn			15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu	(ii)		15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng			215.640.000.000	215.640.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000

(i) Số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng VND, bao gồm:

- Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland:
 - Số tiền gửi có kỳ hạn 7.000.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này được dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh - là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên (bên nhận bảo lãnh);
 - Số tiền gửi có kỳ hạn 7.040.000.000 VND, kỳ hạn 02 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Khoản tiền gửi này được dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh - là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên (bên nhận bảo lãnh).
 - Số tiền gửi có kỳ hạn 54.600.000.000 VND, kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay:
Số tiền gửi có kỳ hạn 30.000.000.000 VND, kỳ hạn 05 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.
 - Tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên:
Số tiền gửi có kỳ hạn 102.000.000.000 VND, kỳ hạn 05 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.
- (ii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 01/01/2024 và tại ngày 31/12/2024 là khoản đầu tư trái phiếu Agribank phát hành ra công chúng năm 2023 (AGRIBANK233101), số lượng: 150.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 08 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Everland An Giang	-	-	550.000.000.000	551.623.754.878
Cộng	-	-	550.000.000.000	551.623.754.878

Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	11.350.070	113.500.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	13.100.000	131.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Everland An Giang	20.000.000	200.000.000.000	-	-
Cộng		444.500.700.000		244.500.700.000

Chi tiết giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Năm 2024 VND
+ 01/01/2024	1.623.754.878
+ Lãi phát sinh sau ngày đầu tư	2.167.496.612
+ Giảm do thanh lý	(3.791.251.490)
Số cuối kỳ	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2024

Tên Công ty	% quyền biểu quyết	% lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
Đầu tư vào đơn vị khác				
+ Công ty Cổ phần Everland An Giang	16,67%	16,67%	Kinh doanh bất động sân	Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	18,92%	Kinh doanh dịch vụ lữ hành	Tầng 7, Tòa nhà Diamond Flower, Số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	16,58%	Kinh doanh bất động sân	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

(**) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.3. Phải thu của khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	9.452.005.623	22.080.575.026
+ Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	49.124.271.766	259.955.596
+ Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	32.364.261.020	79.790.782.288
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud	30.284.890.692	23.725.875.206
+ Công ty Cổ phần Namha Indusone	-	22.608.862.980
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	42.828.307.890	103.280.543.642
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	64.444.379.642	19.579.732.810
Cộng	64.444.379.642	271.326.327.548
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	20.591.173	2.593.109.909
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	675.329	71.161.857
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	91.939.901	644.624.440
+ Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	7.246.783.577	-
Cộng	7.359.989.980	3.308.896.206

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (i)	83.912.851.725	49.732.865.888
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta (i)	-	22.388.783.279
+ Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	90.457.566.700	63.381.515.788
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương mại An Thuận	56.039.000.000	130.910.561.504
+ Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân (i)	106.676.111.019	70.872.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên (i)	93.072.834.969	41.483.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng (i)	53.344.472.920	26.496.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú (i)	91.465.538.405	-
+ Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	108.322.872.680	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG (i)	93.271.447.423	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	174.658.676.802	9.490.144.383
Cộng	951.221.372.643	414.754.870.842

(i) Đây là các khoản tiền Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con) tạm ứng cho người bán theo các hợp đồng thi công xây lắp của các hạng mục thuộc dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại Lô M1, Khu đô thị du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn. Các khoản tạm ứng này sẽ được khấu trừ tương ứng với giá trị thanh toán của các lần nghiệm thu khối lượng. Tại ngày báo cáo, các hợp đồng đang được thực hiện.

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Bà Lê Minh Nguyệt	-	42.500.000.000
+ Ông Lê Văn Tiến	-	40.000.000.000
+ Ông Trương Quang Thế	-	33.000.000.000
+ Ông Trương Quang Mạnh	-	25.000.000.000
+ Bà Phạm Hồng Anh	8.600.000.000	-
+ Ông Bùi Cảnh Hoàng	12.700.000.000	-
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	10.000.000.000
+ Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	-
+ Các cá nhân khác	12.781.950.000	45.080.000.000
Cộng	74.081.950.000	195.580.000.000

(*) Số dư Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2024 bao gồm các khoản cho cá nhân vay với thời hạn cho vay từ 03 tháng đến 12 tháng và không kỳ hạn, lãi suất từ 2%/năm đến 5%/năm.

5.6. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
+ Phải thu người lao động	8.442.899	-	729.916.000	-
+ Tạm ứng cho các dự án (1)	50.000.000.000	-	119.811.124.000	-
+ Lãi tiền gửi, lãi cho vay, trái phiếu	4.432.897.281	-	1.298.216.458	-
+ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (2)	690.115.232.876	-	637.500.000.000	-
+ Bà Nguyễn Tâm Bằng (3)	6.000.000.000	-	5.000.000.000	-
+ Phải thu khác	17.001.418.294	-	37.454.000.301	-
Cộng	767.557.991.350	-	801.793.256.759	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Ký cược, ký quỹ (4)	1.262.873.950	-	1.535.372.150	-
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (5)	64.200.000.000	-	64.200.000.000	-
+ Dự án BT Phú Yên	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	65.962.873.950	-	66.235.372.150	-

(1) Đây là các khoản tạm ứng với mục đích thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù cho các dự án bất động sản. Trong đó bao gồm khoản tạm ứng cho Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, số tiền 50.000.000.000 đồng, mục đích: thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng cho các dự án tại Vịnh Xuân Đài, tỉnh Phú Yên.

(2) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh ("Công ty An Khánh") tại ngày 31/12/2024, bao gồm:

(i) Khoản tiền Công ty đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số: HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/08/2023 để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5. Số dư phải thu tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024 là 637.500.000.000 VND.

Thông tin của phần Dự án nhận chuyển nhượng:

Tên dự án:	Sky Lumiere Center
Địa điểm:	Tại Ô đất HH5 nằm trong Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
Diện tích:	48.452 m2
Chức năng sử dụng đất:	Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)
Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch:	194.592 m2
Tình trạng của dự án:	Dự án đã có Giấy chứng nhận đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(ii) Khoản phải thu Công ty An Khánh theo thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Số dư phải thu tại ngày 31/12/2024 là 52.615.232.876 VND.

(3) Đây là khoản tạm ứng cho bà Nguyễn Tâm Bằng (kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty nhưng đến thời điểm nghỉ việc bà Bằng chưa hoàn trả số tiền này. Ngày 28/3/2025. Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.

(4) Khoản ký cược, ký quỹ dài hạn tại ngày 31/12/2024, là khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương để đảm bảo cho việc thuê mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (5) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh tại ngày 31/12/2024, số tiền 64.200.000.000 VND: Đây là khoản tiền Công ty đã góp theo thỏa thuận của Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 để hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã chuyển nhượng vốn góp và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên và đã thu về số tiền 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (số tiền 64.200.000.000 VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng góp vốn và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư và không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

5.7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.512.219.158.063	-	791.414.580.021	-
+ Hàng hóa	13.094.181.860	-	67.357.793.530	-
+ Hàng gửi bán	-	-	19.538.235.155	-
Cộng	1.525.313.339.923	-	878.310.608.706	-

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
- Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (i)	1.509.811.289.322	789.006.711.280
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	2.407.868.741	2.407.868.741
Cộng	1.512.219.158.063	791.414.580.021

- (i) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh (bán, cho thuê, khai thác...) chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án:

- Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư.

Dự án có quy mô sử dụng đất là 2,6 ha, tổng vốn đầu tư là 5.643 tỷ đồng.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,... theo quy định của pháp luật và khởi công từ tháng 4/2022. Phần ngầm (2 tầng hầm) của Dự án đã hoàn thành. Tòa tháp A+B (cao 33 và 34 tầng) đã hoàn thành toàn bộ phần kết cấu và xây tường, hoàn thành lắp đặt thang máy và điều hòa, hiện đang lắp đặt kính mặt dựng, hệ thống cơ điện, cấp thoát nước, PCCC, thiết bị và đồ nội thất để hoàn thiện và đưa vào khai thác từ Quý III/2025. Tòa tháp C+D (cao 32 tầng) đã xây thô đến tầng 17. Các tòa còn lại đang thi công phần thô.

Tại ngày báo cáo tài chính này, giá trị đầu tư xây lắp đã hoàn thành được nghiệm thu là: 1.300.657.169.094 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên, do Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư. Dự án có quy mô sử dụng đất là 7,32 ha, tổng vốn đầu tư là 786 tỷ đồng.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,... theo quy định của pháp luật để khởi công xây dựng vào ngày 01/4/2025.

Tại ngày báo cáo tài chính này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 97.442.962.717 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

- Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại Phường Xuân Đài, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên, do Công ty Cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư. Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư đã đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.

Tại ngày báo cáo tài chính này, giá trị đã hoàn thành được nghiệm thu là 108.515.197.910 đồng, bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa hình địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2024	383.636.364	4.888.849.000	258.300.000	5.530.785.364
Tăng trong năm	267.450.000	-	-	267.450.000
Số dư 31/12/2024	651.086.364	4.888.849.000	258.300.000	5.798.235.364
Giá trị đã hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2024	383.636.364	3.912.401.506	236.868.808	4.532.906.678
Khấu hao trong kỳ	37.804.136	285.768.870	7.599.996	331.173.002
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư 31/12/2024	421.440.500	4.198.170.376	220.300.000	4.864.079.680
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	-	976.447.494	21.431.192	997.878.686
Tại ngày 31/12/2024	229.645.864	690.678.624	13.831.196	934.155.684

- (*) Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có

- (*) Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.030.425.364 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.9. Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	26.126.952	40.849.246
+ Các khoản khác	168.784.856	45.869.279
Cộng	194.911.808	86.718.525
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dài hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.333.867	31.997.816
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	94.625.294.354	2.967.110.579
+ Các khoản khác	1.777.276	3.089.638
Cộng	94.640.405.497	3.002.198.033

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn

a)	Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta		69.381.682.965	69.381.682.965	81.847.413.315	81.847.413.315
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons		57.364.787.238	57.364.787.238	3.551.480.760	3.551.480.760
+ Công ty Cổ phần BKT		7.461.700.070	7.461.700.070	17.085.819.765	17.085.819.765
+ Công ty Cổ phần Xây dựng & Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135		6.882.036.550	6.882.036.550	8.290.892.670	8.290.892.670
+ Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Đô		8.384.150.900	8.384.150.900	5.213.981.300	5.213.981.300
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát		-	-	196.268.904	196.268.904
+ Phải trả cho các đối tượng khác		71.463.830.199	71.463.830.199	15.503.736.487	15.503.736.487
Cộng		220.938.187.922	220.938.187.922	131.689.593.201	131.689.593.201
b)	Phải trả của người bán là các bên liên quan	31/12/2024 VND		01/01/2024 VND	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH		378.488.000	-	-	-
Cộng		378.488.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	647.083.309.310	204.186.831.231
+ Khách hàng khác	3.049.924.200	-
Cộng	650.133.233.510	204.186.831.231
(i)	Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ nghỉ dưỡng tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại Lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh. Tổng giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại dự án tại ngày 31/3/2025 là 1.640 tỷ đồng.	

5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024 VND	Tăng do hợp nhất trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
+ Thuế giá trị gia tăng đầu ra	12.883.068.563	-	12.931.166.829	17.256.231.180	8.558.004.212
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.448.668.434	2.805.228	12.778.388.134	12.346.704.071	12.883.157.725
+ Thuế thu nhập cá nhân	68.598.615	-	358.183.006	299.195.132	127.586.489
+ Các loại thuế khác	-	-	58.446.650	58.446.650	-
+ Các khoản phải nộp khác	-	-	2.247.076.347	2.247.076.347	-
Cộng	20.400.335.612	2.805.228	28.373.260.966	32.207.653.380	21.568.748.426

5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Chi phí lãi vay	10.345.232.639	6.218.684.932
+ Các khoản trích trước khác	979.976.851	234.259.259
Cộng	11.325.209.490	6.452.944.191

5.14. Phải trả khác

a)	Ngắn hạn	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp		-	132.860.500
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		-	240.000.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác		15.546.283	1.402.028.198
Cộng		15.546.283	1.774.888.698

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	377.400.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	-	377.400.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.15. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND
a) Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng MB Bank - CN Hà Đông	-	-	1.578.500.000	3.228.500.000	1.650.000.000	1.650.000.000
+ Ngân hàng VP Bank - CN Chương Dương	27.000.000.000	27.000.000.000	54.269.154.121	40.269.002.170	12.999.848.049	12.999.848.049
+ Ngân hàng Agribank- Vinh Phúc II	99.990.000.000	99.990.000.000	204.380.000.000	164.390.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	126.990.000.000	126.990.000.000	260.227.654.121	207.887.502.170	74.649.848.049	74.649.848.049
	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam	523.000.000.000	523.000.000.000	-	-	523.000.000.000	523.000.000.000
+ Ngân hàng HD Bank -CN Quảng Ninh	475.713.667.325	475.713.667.325	475.713.667.325	-	-	-
+ Ngân hàng Vietin Bank - CN Tây Quảng Ninh	5.893.570.138	5.893.570.138	5.893.570.138	-	-	-
Cộng	1.004.607.237.463	1.004.607.237.463	481.607.237.463	-	523.000.000.000	523.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được hoàn trả theo thời gian như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+		
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	998.713.667.325	523.000.000.000
Trên 5 năm	-	-
Cộng	998.713.667.325	523.000.000.000

(**) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2024:

- (1) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản bao gồm cổ phiếu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty) và tài sản khác của bên thế chấp là bên thứ ba. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 27.000.000.000 VND.
- (2) Đây là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Vĩnh Phúc II theo hợp đồng tín dụng hạn mức, hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay: cố định (5,8%/năm), mục đích sử dụng vốn vay: để thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty theo phương án tín dụng được ngân hàng phê duyệt, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản là Trái phiếu Agribank 233101 của Công ty, Quyền sử dụng đất của Ông Lê Đình Vinh (Chủ tịch HĐQT Công ty) và Căn hộ chung cư của Ông Nguyễn Thúc Cẩn (Tổng Giám đốc Công ty). Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 99.990.000.000 VND.
- (3) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23MB/HĐTD ký ngày 22/08/2023 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Ngân hàng HDBank. Khoản vay có thời hạn cho vay là 36 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: để Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/8/2023 để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5, biện pháp bảo đảm: toàn bộ quyền, lợi ích của Công ty phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 523.000.000.000 VND.
- (4) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 85/24MB/HĐTD ngày 25/4/2024. Khoản vay có thời hạn cho vay là 38 - 42 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: Thanh toán chi phí để thực hiện dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Van Don, biện pháp bảo đảm: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển tại Dự án;. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 475.713.667.325 VND.

35

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (5) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Quảng Ninh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2024-HĐCVDADT/NHCT306-05 ký ngày 12/11/2024. Khoản vay có thời hạn cho vay là 84 tháng, lãi suất cho vay: thả nổi, mục đích sử dụng vốn vay là: đầu tư đóng mới 02 tàu khách du lịch biển có quy mô 99 chỗ ngồi/tàu, dự kiến hoàn thành và phục vụ khai thác du lịch trên Vịnh Hạ Long và Vịnh Bái Tử Long (tỉnh Quảng Ninh) từ Quý II/2025, biện pháp bảo đảm: bảo đảm bằng tài sản là 2 tàu du lịch hình thành tương lai của Công ty. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2024 là: 5.893.570.138 VND.

5.16. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	2.152.498.360.000	(706.800.000)	37.297.100.174	48.418.359.425	361.040.495.652	2.598.547.515.251	
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm trước (điều chỉnh lại)	-	-	-	(1.567.297.468)	676.951.269	(890.346.199)	-
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(408.829.708)	-	-
Mua mới các công ty con	-	-	-	-	972.852.078	972.852.078	-
Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.305.807.599	(2.305.807.599)	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.152.903.800)	-	(1.152.903.800)	-
Thưởng BĐH	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)	-
Giảm khác	-	-	-	(300.000)	-	(300.000)	-
Số dư 01/01/2024	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	43.308.880.266	362.281.469.291	2.596.984.817.330	
Tăng vốn trong Năm 2024	-	-	-	-	180.000.000.000	180.000.000.000	-
Lãi trong Năm 2024	-	-	-	31.408.996.315	2.338.104.290	33.747.100.605	-
Mua mới các công ty con	-	-	-	-	3.730.467.479	3.730.467.479	-
Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.258.097.571	(2.258.097.571)	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(1.279.048.785)	-	(1.279.048.785)	-
Thưởng BĐH	-	-	-	(492.000.000)	-	-	-
Số dư 31/12/2024	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	70.688.730.225	548.350.041.060	2.812.691.336.629	

36

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	566.691.000.000
+ Ông Nguyễn Thúc Cẩn	161.437.500.000	161.437.500.000
+ Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	116.850.000.000
+ Vốn góp của các cổ đông khác	1.307.519.860.000	1.307.519.860.000
Cộng	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
+ Doanh thu bán hàng	1.130.414.568.397	1.066.458.992.210
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	62.484.891.608	23.675.198.190
+ Doanh thu khác	-	-
Cộng	1.192.875.784.911	1.090.134.190.400

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

	Nội dung giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
+ Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Cung cấp dịch vụ	206.131.282	257.131.178
+ Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Bán hàng hóa, Cung cấp dịch vụ	27.582.386.582	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Bán hàng hóa, Cung cấp dịch vụ	5.001.605.735	-
+ Công ty Luật TNHH Vietthink	Cho thuê văn phòng, Cung cấp dịch vụ	4.079.763.898	4.913.654.979
Cộng		36.869.887.497	5.170.786.157

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
+ Giảm giá hàng bán	173.514.302	364.720.662
Cộng	173.514.302	364.720.662

6.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
+ Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.080.806.776.027	1.024.947.580.178
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	53.234.671.331	16.729.181.409
+ Giá vốn khác	-	-
Cộng	1.134.041.447.358	1.041.676.761.587

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	14.514.029.382	4.863.985.578
+ Lãi bán các khoản đầu tư	8.458.748.510	7.000.000.000
Cộng	22.972.777.892	11.863.985.578

6.5. Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
+ Lãi tiền vay	16.994.503.066	22.944.615.253
+ Lỗ chênh lệch tỷ giá	10.865.033	-
+ Chi phí tài chính khác	-	10.460.000.000
Cộng	17.005.368.099	33.404.615.253

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.6. Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên	3.120.070.525	6.383.338.433
+ Chi phí dụng cụ, đồ dùng	336.290	450.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	316.045.750	362.993.254
+ Chi phí khác	177.487.972	-
Cộng	3.613.940.537	6.746.781.687

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	4.959.888.377	5.074.911.596
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	172.431.286	237.939.893
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	293.368.866	281.195.548
+ Thuế, phí và lệ phí	94.974.221	26.707.450
+ Chi phí lợi thế thương mại	404.298.781	244.331.296
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.805.085.718	4.946.382.142
+ Chi phí bằng tiền khác	665.165.951	418.392.484
Cộng	11.395.213.200	11.229.860.40

6.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	974.134.735	96.158.469
+ Chi phí nhân công	10.008.893.591	11.458.250.029
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	331.173.002	417.993.324
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	396.456.404.800	194.437.431.777
+ Chi phí khác bằng tiền	50.934.517.304	909.627.973
Cộng	458.705.123.432	207.319.461.572

6.9. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền phạt thu được	-	-
+ Các khoản khác	1.715.443.679	1.617.351.897
Cộng	1.715.443.679	1.617.351.897

6.10. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Các khoản bị phạt	2.322.851.082	302.944.297
+ Các khoản khác	4.730.145.459	2.669.429.033
Cộng	7.052.996.541	2.972.373.330

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	12.700.601.351	9.034.574.151
+ Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các Năm 2023 vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	77.786.783	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.778.388.134	9.034.574.151

6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(trình bày lại) VND
+ Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	31.408.996.315	(1.567.297.468)
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.771.048.785)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.279.048.785)
Trích quỹ thưởng BDH	-	(492.000.000)
+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.408.996.315	(3.338.346.253)
+ Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	146	(16)

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu Năm 2023 được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và ảnh hưởng của các điều chỉnh tại thuyết minh 8.5. Việc tính toán lại lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm 2023 giảm từ 141 đồng/cổ phiếu xuống (16) đồng/cổ phiếu.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	741.834.891.584	600.630.624.714
Cộng	741.834.891.584	600.630.624.714

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	207.887.502.170	2.980.776.665
Cộng	207.887.502.170	2.980.776.665

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại dự án bất động sản

Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con) đã ký kết một số thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua căn hộ du lịch tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và ngân hàng cho các khách hàng mua các căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sẽ hỗ trợ khách một phần lãi suất vay của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các bên thỏa thuận.

8.2 Thông tin về các bên liên quan

- a) Danh sách các bên liên quan của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024: được trình bày tại phụ lục I, phụ lục III Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 số 06/2025/BC-EVG ngày 23/01/2025 và đã được công bố thông tin đại chúng.
- b) Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

TT	Bên liên quan	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1	Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	260.813.787	293.880.000
3	Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	231.265.128	258.465.000
4	Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
5	Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
6	Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
7	Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
8	Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
9	Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng (từ ngày 16/4/2024)	63.854.000	-
10	Bà Nguyễn Tâm Băng	Kế toán trưởng (đến ngày 13/4/2024)	40.809.228	162.417.000
Cộng			968.742.143	1.086.762.000

Giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan năm 2024:

TT	Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024
			VND
1	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thu hồi tiền tạm ứng Chi tiền tạm ứng Trả tiền gốc vay Trả tiền lãi vay	78.612.236.000 30.000.000.000 10.000.000.000 45.205.479
2	Ông Vũ Quang Hưng	Thu hồi tiền tạm ứng	225.816.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

TT	Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024
3	Ông Phạm Văn Trọng	Cho vay Thu gốc vay Lãi cho vay	40.000.000.000 40.000.000.000 383.123.288
4	Ông Bùi Cảnh Hoàng	Cho vay Lãi cho vay	12.700.000.000 85.863.013

c) Giao dịch trọng yếu của Công ty và các Công ty con với các bên liên quan khác trong năm 2024:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Xem chi tiết tại thuyết minh số 6.1	
2	Mua hàng hóa, dịch vụ	
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	148.500.000
3	Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty	
+	Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.14	

d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
1	Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3	
2	Phải trả người bán ngắn hạn	
-	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	160.380.000
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	
-	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-
4	Phải thu khác (chi tiết tạm ứng)	
-	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	50.000.000.000
		98.612.236.000

8.3 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp.

Tập đoàn có các hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh thương mại: Bán vật tư, hàng hoá.
- Kinh doanh dịch vụ: cho thuê xe, thuê lại văn phòng, dịch vụ tàu du lịch.

Khu vực địa lý: Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam

Ban Tổng Giám đốc xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm 2024	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	1.130.414.489.949	1.080.806.776.027	49.607.713.922
Kinh doanh dịch vụ	62.287.780.660	53.210.996.237	9.076.784.423
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Cộng	1.192.702.270.609	1.134.017.772.264	58.684.498.345
Năm 2023	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
	VND	VND	VND
Kinh doanh thương mại	1.066.094.271.548	1.024.947.580.178	41.146.691.370
Kinh doanh dịch vụ	23.675.198.190	16.729.181.409	6.946.016.781
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Cộng	1.089.769.469.738	1.041.676.761.587	48.092.708.151

Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh do đó không trình bày.

8.4 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

8.5 Thông tin so sánh

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (Công ty mẹ) do Ban Tổng Giám đốc phát hiện khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp năm 2023 chưa được phản ánh trên báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 của Công ty và điều chỉnh khoản chi phí đi vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) năm 2023. Các điều chỉnh này như sau:

- Điều chỉnh tăng Phải thu khác và tăng Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2023 đối với khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp với số tiền là 5.000.000.000 VND;
- Điều chỉnh giảm Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023 và tăng Chi phí tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đối với khoản chi phí đi vay vốn tại Ngân hàng HDBank với số tiền 32.325.698.631 VND.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đối với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mã số	Chi tiêu	31/12/2023	Điều chỉnh	31/12/2023
		(đã trình bày)		(trình bày lại)
136	Phải thu ngắn hạn khác	796.793.256.759	5.000.000.000	801.793.256.759
141	Hàng tồn kho	910.636.307.337	(32.325.698.631)	878.310.608.706
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.400.335.612	5.000.000.000	25.400.335.612
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	30.758.401.163	(32.325.698.631)	(1.567.297.468)

b) Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Mã số	Chi tiêu	Năm 2023	Điều chỉnh	Năm 2023
		(đã trình bày)		(trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	1.078.916.622	32.325.698.631	33.404.615.253
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mã số	Chi tiêu	Năm 2023	Điều chỉnh	Năm 2023
		(đã trình bày)		(trình bày lại)
06	Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(678.736.825.161)	(5.000.000.000)	(683.736.825.161)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	(94.625.024.925)	32.325.698.631	(62.299.326.294)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	302.173.233.283	(1.218.684.932)	300.954.548.351
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.078.916.622)	(15.647.013.699)	(16.725.930.321)

Ngoại trừ các số liệu được điều chỉnh lại nêu trên, các số liệu so sánh tại ngày 01/01/2024 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được mang sang từ số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Người lập biểu

Nguyễn Thu Ngân

Kế toán trưởng

Phạm Văn Trọng

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thúc Cẩn



EVERLAND
GROUP

NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN BỀN VỮNG

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

Tel: (+84 - 24) 6666 8080

Fax: (+84 - 24) 3200 1234

Web: www.everland.vn

Email: info@everland.vn